



Mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta - Tietoa tulevalle asuntosijoittajalle

Jesse Miininen & Pekko Paalanen

2019 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

**Mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta - Tietoa tulevalle
asuntosijoittajalle**

Jesse Miininen, Pekko Paalanen
Liiketalous
Opinnäytetyö
Joulukuu, 2019

Jesse Miininen, Pekko Paalanen

Mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta - Tietoa tulevalle asuntosijoittajalle

Vuosi

2019

Sivumäärä

46

Tämän opinnäytetyön aiheena oli tutustua asuntosijoittamiseen ja tarkoituksena oli antaa aloittelevalle sijoittajalle tietoa siitä, mitä asuntosijoittaminen vaatii, mitä pitää ottaa huomioon ja mitä mahdollisia riskejä asuntosijoittamisessa on. Tavoitteena oli tuottaa mahdollisimman paljon tietoa aiheeseen perehtymättömille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille henkilöille.

Opinnäytetyö koostuu teoria- sekä tutkimusosuudesta. Teoriaosuudessa käsitellään asuntosijoittamista yleisellä tasolla ja kerrotaan sen eri strategioista. Teoriassa käsitellään myös lainaa, verotusta ja vuokratuottoa. Teoriaosuudessa avataan myös vuokratuoton laskentakaava. Teoria koottiin siten, että se kattaa mahdollisimman paljon perustietoa asuntosijoittamisesta ja helpottaa tulevaa asuntosijoittajaa.

Tutkimus oli tehty laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimusta varten haastatettiin viittä henkilöä, jotka ovat jollain tasolla aloittaneet asuntoihin sijoittamisen tai harkinneet sitä. Samalla selvitettiin mitä he olivat tehneet, jotta ovat pystyneet aloittamaan asuntosijoittamisen. Haastattelun tulokset on litteroitu ja analysoitu. Tutkimus tukee teoriaosuutta ja tutkimuksessa saatiin tietoa siitä, mitä tulevan asuntosijoittajan tulee ottaa huomioon, sekä mitä asuntosijoittaminen vaatii ja mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta.

Tutkimuksessa kävi ilmi, että nuoret sijoittavat asuntoihin, jos oman asunnon osto voidaan mieltää sijoituksena. Suurimpana esteenä asuntosijoittamisessa nähtiin pääoman puute. Tutkimuksessa ilmeni myös, ettei nuorilla ole tarpeeksi tietoa, halua ja uskallusta ryhtyä asuntosijoittajiksi.

What young people think about real estate investing - Information for the future real estate investor

The purpose of this thesis was to become familiar with real estate investment and it was intended to provide the novice investor with information on what real estate investment requires, what to consider, and the potential risks. The aim was to provide as much information as possible for those who are unfamiliar with real estate investing.

The thesis consists of theoretical and research part. The theory section deals with real estate investing in general and explains its different strategies. The theory also deals with debt, taxation and rental income. The theoretical part also opens the formula for calculating the rental income. The theory was compiled to cover as much basic information about real estate investing as possible and to make it easier for future home investors.

The research was conducted as a qualitative research. For the research, five persons were interviewed who had begun or considered real estate investing at some level. At the same time, an analysis on what they had done to start investing was made the results of the interviews were transcribed and analyzed. The research supports the theoretical part and provided information on what a future real estate investor should consider, what real estate investing requires, and what young people think about real estate investment.

The research found that young people invest in real estate if buying their own home can be considered an investment. Lack of capital was seen as the biggest obstacle to investing in housing. The research also revealed that young people lack the knowledge, willingness, and courage to become real estate investors.

Sisällys

1	Johdanto	7
2	Opinnäytetyön tarkoitus.....	8
3	Keskeiset käsitteet	8
4	Asuntosijoittaminen.....	9
4.1	Kannattavuus	9
5	Asuntosijoittamisen eri strategiat	10
5.1	Perinteinen asuntosijoittaminen.....	10
5.2	Flippaus.....	11
5.3	Asuntorahastot.....	12
5.4	Hajauttaminen.....	13
6	Miksi valita asuntosijoittaminen?	14
6.1	Miksi valita asuntosijoittaminen osasijoittamisen sijaan?	14
6.2	Arvon nostaminen	16
6.3	Tuotto.....	16
6.4	Lainan saaminen.....	16
7	Laina.....	17
7.1	Korot	17
7.1.1	Koroilta suojautuminen.....	19
7.2	Takaus	20
7.3	ASP	20
8	Vuokratulojen verotus	22
8.1	Myynnin verotus	23
8.2	Vähennykset.....	23
8.3	Remonttikulut	24
9	Vuokraus	25
9.1	Vuokrataso	26
9.2	Vuokratuotto.....	26
9.3	Vuokrasopimus.....	27
10	Asuntosijoittajaksi.....	27
10.1	Ajoitus	28
11	Riskit	29
11.1	Alueelliset vaikutukset	30
12	Tutkimus	31
12.1	Tutkimusongelma	31
12.2	Tutkittava ilmiö ja rajaus.....	31
12.3	Eettiset kysymykset.....	32

13	Tavoite	32
14	Tutkimustapa.....	32
14.1	Purkaminen ja litterointi.....	33
15	Haastattelut.....	34
15.1	Minkä ikäisenä olet aloittanut asuntosijoittamisen?	34
15.2	Mikä sai sinut aloittamaan asuntosijoittamisen?	34
15.3	Millaisella pääomalla ryhdyit sijoittajaksi ja miten sait sen kasaan?	35
15.4	Oletko sijoittanut muihin sijoitusinstrumentteihin kuin asuntoihin?.....	35
15.5	Minkä takia ja miten koet näiden sijoitusmuotojen hyvät ja huonot puolet?.....	35
15.6	Tämänhetkinen tilanteesi asuntosijoittajana?.....	36
15.7	Nykyinen asumismuotosi ja miksi?.....	37
15.8	Tulevaisuudensuunnitelmat sijoituksien suhteen ja mikä tavoite sinulla on sijoittajana?	38
15.9	Minkä näet suurimpana haasteena siihen, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin? .	38
15.10	Mitä vinkkejä haluaisit antaa tulevalle asuntosijoittajalle?	39
16	Analysointi ja johtopäätökset	40
17	Luotettavuus	41
	Lähteet	43
	Taulukot	46

1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheeksi valikoitui asuntosijoittaminen, ja syitä aiheen valintaan oli erittäin monia. Asuntosijoittaminen on asia, joka koskettaa lähestulkoon jokaisen elämää tavalla tai toisella. Tämä tarkoittaa joko vähintäänkin oman asunnon omistamista tai vuokralla asumista, jolloin olet toisena osapuolena osallisena asuntosijoittamiseen. Toiselle asuntosijoittaminen tarkoittaa tietynlaista tapaa säästää, kun taas toiselle se on tavoitteellista sijoitustoimintaa, jonka tarkoituksena on kerryttää sijoitukselleen maksimaalista tuottoa.

Päätimme jo melko varhaisessa vaiheessa tehdä opinnäytetyön kahdestaan, sillä meillä on erittäin paljon yhteisiä kiinnostuksen kohteita, joista yksi on kiinnostus asuntosijoittamiseen. Kun päätimme valita aiheeksi asuntosijoittamisen ja kävimme läpi jo tehtyjä tuotoksia, huomasimme, että kyseisestä aiheesta oli tehty yllättävän vähän opinnäytetöitä. Aihe on kiinnostanut molempia jo pidemmän aikaan. Tämä varmasti ainakin osittain sen takia, että asuntosijoittamista tehdään molempien lähipiirissä suhteellisen paljon, jonka kautta olemme saaneet vaikutteita asiasta ja kipinä on päässyt syttymään. Meillä molemmilla on tavoitteena sijoittaa asuntoihin tulevaisuudessa, joten opinnäytetyö on prosessina meille varmasti erittäin opettava ja tällä tavoin saamme erittäin kattavan perehdytyksen aiheeseen, sekä pääsemme oppimaan sijoittamisesta toimeksiantajamme kautta. Toivomme, että opinnäytetyöstä on hyöty meidän itsemme ja toimeksiantajamme lisäksi myös kaikille niille, jotka lukevat valmiin tuotoksemme.

Asuntosijoittaminen itsessään ei ole mikään uusi trendi, mutta se kuitenkin muuttaa muotoaan aina ajan kuluessa, ja juuri tämä onkin yksi keskeisimmistä aiheistamme teoriaosuudessamme. Opinnäytetyömme koostuu teoriaosuudesta sekä tutkimusosuudesta, jonka suoritimme haastatteluilla. Teoriaosuudessa käymme melko kattavasti läpi mielestämme keskeisimmät asiat, jotka itse koimme olevan tärkeimpiä asioita asuntosijoittamisesta kiinnostuneen henkilön perehtyessä aiheeseen. Myös tutkimuksemme yhteydessä tehdyt haastattelut ja niistä saadut vastaukset antoivat suuntaa näille aiheille. Koska asuntosijoittaminen aiheena itsessään on todella laaja, rajasimme työmme koskemaan asuntosijoittamista juuri nuorten henkilöiden kohdalla. Ajatus aiheen rajaukseen koskien nuoria henkilöitä syntyi, sillä esimerkiksi toimeksiantajamme kanssa keskustellessa ilmeni, etteivät he pitäneet nuoria henkilöitä järin potentiaalisena asiakasryhmänä, johon heidän kannattaisi panostaa. Mielenkiintomme heräsi, ja halusimme selvittää asioita, minkä takia tilanne on näin.

Opinnäytetyömme loppupuolella teoriaosuuden jälkeen käymme läpi tarkemmin itse tutkimustamme. Itse haastattelut ja niiden vastaukset käsittelemme melko kattavasti omana kappaleena tutkimusosuuden sisällä analysointien ja johtopäätösten kappaleessa. Näin pyrimme tuomaan vastauksesta esille niitä seikkoja, jotka tukevat itse teoriaosuuttamme ja antavat samalla uutta pohdittavaa sekä näkökulmaa työhömmme.

2 Opinnäytetyön tarkoitus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on antaa mahdollisimman paljon tietoa tulevalle asuntosijoittajalle ja tutkia mitä esteitä nuorilla on sijoitustoimintaan ryhtymiselle. Opinnäytetyön tavoitteena onkin selvittää, mikä estää nuoria ryhtymästä asuntosijoittajaksi ja mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta. Valmis opinnäytetyö helpottaa noviisia ymmärtämään asuntosijoittamista ja auttaa tätä tulevan asuntosijoittajan uralla. Toimeksiantajana on Etelä-Suomessa toimiva sijoitusasuntojen myyntiin erikoistunut yritys. Toimeksiantajamme saa opinnäytetyömme kautta uusia näkökulmia siihen, miten he voivat laajentaa asiakaskuntaansa, varsinkin 20-25-vuotiaisiin opiskelijoihin ja vastavalmistuneisiin nuoriin. Pyrimme myös tuomaan työssämme esiin sellaisia seikkoja, joita ei tuoda juurikaan esille virallisissa asiayhteyksissä tai aiemmissa teoksissa.

3 Keskeiset käsitteet

Asuntosijoittaminen: Asuntosijoittamisella tarkoitetaan asuntojen ostamista ja edelleen myymistä, sekä vuokraamista sijoitusmielessä. Tavoitellaan siis tilannetta, jossa haetaan taloudellista hyötyä sijoitetulle rahalle.

Velkavipu: Velkavipu tarkoittaa vieraan pääoman käyttöä, eli yleisesti pankkilainaa oman sijoitustoiminnan rahoittamiseksi.

Flippaus: Flippaus tarkoittaa asunnon ostamista ja myymistä nopeasti eteenpäin. Termi on sanasta "flipping", jolla tarkoitetaan kassavirtaa tuottavan omaisuuden ostamista ja myymistä sitä eteenpäin nopeasti voitolla. Yleisesti ostetaan huonokuntoinen sijoitusasunto, remontoidaan se ja myydään voitolla eteenpäin.

Vuokratuotto: Sijoitusasunnosta saatava kassavirta, eli asunnon vuokrauksesta saatu tuotto, josta on vähennetty kaikki asuntoon kohdistuvat kulut.

ASP: Asuntosäästöpalkkiotili. Valtion tukema asuntosäästö sekä tukijärjestelmä, joka on tarkoitettu 15-39-vuotiaille ensiasunnon ostajille.

Sijoitusinstrumentti: Sijoituksen kohde, esimerkiksi kiinteistöt, osakkeet tai obligaatiot

4 Asuntosijoittaminen

Sijoittaminen itsessään tarkoittaa jonkin sijoitusinstrumentin ostoa, sen hallussapitoa ja mahdollisesti eteenpäin myymistä. Toiminnan pääajatus on, että se tekee tuottoa eli kassavirta on positiivinen vähintäänkin pitkällä aikavälillä. Asuntosijoittamisessa sijoitusinstrumenttina toimivat asunnot. Asuntosijoittamisen perusidea on, että sijoittaja ostaa asunnon ja vuokraa sen, jolloin siitä saadaan vuokratuloa. Saaduilla vuokratuloilla lyhennetään lainaa, eli käytännössä vuokralainen maksaa lainan puolesta. Asuntosijoittajan saama tuotto muodostuu vuokrauksesta saaduista vuokratuloista ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. (Sijoita Asuntoon 2018)

4.1 Kannattavuus

Asunnoista saatava tuotto jakautuu kahteen eri kategoriaan, eli vuokratuottoon ja arvonnousuun. Vuokratuotto on paljon varmempaa tuottoa kuin arvonnousu, sillä arvonnousua on vaikeampaa ennustaa etukäteen. Arvonnousuun vaikuttavat muun muassa asuinalueen kehitys, kuten työpaikkojen ja oppilaitosten määrä sekä niiden pysyvyys. Arvonnoususta on mahdollista saada itselleen tuottoa myymällä asunto tai vaihtoehtoisesti ottamalla lisää lainaa kohdetta vastaan, jos asunnon vakuusarvo nousee. Arvonnousun varaan on siis hyvin epätodennäköistä laskea, sillä varmaa arvonnousua on erittäin vaikeaa ennustaa. Tottakai poikkeuksiakin on, kuten esimerkiksi arvoalueet, joissa positiivinen hintakehitys on jatkunut jo pitkään ja taisevasti. Arvonnousua tavoitellessa sijoitusasunnon myyntivoitto tehdään yleisesti asunnon ostohetkellä. Tavoitteena onkin löytää alle markkinahintaisia kohteita. Arvonnousu voi tapahtua kahdella muullakin tavalla: Asunnon arvo voi nousta ajan saatossa, jos alueen asuntojen markkinahinnat yleisesti nousevat (Kaarto 2015, 68). Asunnon arvoa on mahdollista nostaa myös remontoimalla.

Asuntomarkkinoilta löytyy myös hinnoitteluvirheitä. Asuntoja ostetaan lähtökohtaisesti enemmän tunteella kuin järjellä, koska asunto on lähtökohtaisesti ihmiselle koti. Asuntokauppoja ei voida aina perustella pelkällä järjellä, joten tunnetekijät johtavat virheisiin asuntoja hinnoiteltaessa. Voi olla myös tilanteita, että asunto pitää saada myytyä tai ostettua nopeasti, jolloin hintavirheitä tapahtuu. Markkinahintaa huomattavasti alhaisempaan hintaan asunnostaan saattaa luopua esimerkiksi kuolinpesä, eronnut pariskunta tai perheet, joissa lapset ovat

muuttamassa omilleen (Orava & Turunen 2016, 19). Arvonnousua tavoitellessa pitääkin pyrkiä löytämään sellaisia kohteita, joissa hinta on markkinahintaa alhaisempi. Jos esimerkiksi ostetaan asunto 80 000 eurolla ja myydään myöhemmin 100 000 eurolla, on tällöin saatu 20 000 euron arvonnousu sijoitetulle pääomalle. Jos kuitenkin asuntoa ei haluta myydä, on mahdollista käyttää kyseistä arvonnousua uuden pankkilainan lisävakuutena, jos tarkoituksena on esimerkiksi hankkia lisää sijoitusasuntoja.

Asunnon arvoa on mahdollista nostaa myös itse. Tämä toteutuu parhaiten silloin, kun on ostettu huippualueelta huonokuntoisin asunto. Ruman ja rikkiäisen asunnon voi saada remontoitua niin, että remonttikulut ovat pienemmät kuin niistä syntyvä arvonnousu. (Kaarto 2015, 26) Tämä aktiivinen arvon nostaminen sijoitustoimintana vaatii kumminkin erityisosaamista eikä remontilla aina onnistuta nostamaan asunnon arvoa. Perehtyneesti ja hyvin toteutettuna tämä on kuitenkin hyvinkin tuottava tapa toimia asuntosijoittamisen parissa.

Yleisesti asuntosijoittamisen suuret voitot tehdään arvonnousulla. Arvonnousu on ehkäpä helpompi ymmärtää kuin vuokratuotto, mutta vuokratuotto mahdollistaa useampien sijoitusasuntojen hankinnan, sekä on huomattavasti varmempaa tuloa kuin pelkkä arvonnousu.

5 Asuntosijoittamisen eri strategiat

Asuntoihin voi sijoittaa monella eri tavalla. Asuntosijoittaja voi ostaa asunnon ja myydä heti eteenpäin, jota kutsutaan flippaukseksi. Perinteisin asuntosijoittamisen muoto on ostaa asunto ja pitää se. Tällä tavalla sijoituksen tuotto muodostaa asunnosta saatavista vuokratuloista ja myös mahdollisesta arvonnoususta. Kolmas vaihtoehto on sijoittaa asuntoihin asunto-rahaston kautta.

5.1 Perinteinen asuntosijoittaminen

Puhuttaessa asuntosijoittamisesta, mielletään sijoitustoiminta yleisesti siten, että ostetaan asunto ja se laitetaan vuokralle. Voidaan puhua, että vuokralainen "maksaa" asunnon puolesta. Tämä on se perinteisin ja yleisin tapa ryhdyttäessä asuntosijoittajaksi. Suurin osa opinäytetyöstämme käsitteleekin juuri tätä sijoitusstrategiaa. Vielä pari vuosikymmentä sitten, kun sijoitusbuumi ei vielä näkynyt niin voimakkaana, miellettiin yleisesti tämä kyseinen tapa sijoittaa lähinnä liian hyväksi ollakseen totta. Tämä mielikuva on kuitenkin karissut ajan kuluessa, josta osoituksena tämän hetkinen tilanne asuntomarkkinoilla. (Orava & Turunen 2016, 22). Alla hyvin yksinkertainen esimerkkitapaus kuukausittaisella kassavirralla toteutetusta sijoituksesta:

Lohjan keskustasta hankittu 30-neliöinen yksiö, jonka toteutunut kauppahinta on 72 000 euroa. Tähän päälle lasketaan vielä 2 prosentin varainsiirtovero, joka tässä tapauksessa on 1440 euroa.

Kuukausittainen vuokratulo on 530e

Kuukausittain maksettava vastike on 110e.

Kun huomioidaan vastike vuokratulossa, saadaan 420e/kk ennen muita kuluja (verot ja lainan korot)

Asunnosta maksetaan olemassa olevalla pääomalla 20% hankintahinnasta, joka tekee 14400 euroa. Tämän lisäksi maksettavaksi tulee varainsiirtovero, joten omaa rahaa kuluu 15840 euroa. Lainaosuudeksi jää siis tällöin 57600e.

Kun lasketaan laina pitkälle aikavälille, niin huomioidaan todennäköinen korkeampi korkotaso tulevaisuudessa. Lasketaan siis tässä esimerkissä laina-ajan keskimääräinen kokonaiskorko 4% mukaan. Korkokulut huomioituna on tällöin kuukausittainen lainanlyhennys 349 euroa.

Vuokratulo (530e) - Vastike (110e) - lainalyhennys (349e) = 71e/kk. Tämä summa on siis se, joka sijoittajalle jää kuukausittaisesta vuokratulosta yli, kun huomioidaan ylläolevat kustannukset.

Tämän lisäksi vuokratulosta maksetaan vielä pääomatuloveroa 30%. Tämä lasketaan korkokulujen vähennysten jälkeen, joten maksettavan pääomatuloveron suuruuteen vaikuttaa kullakin hetkellä vallitseva koron osuus kuukausittaisesta virrasta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mitä enemmän asuntoon kohdistuvaa lainaosuutta lyhennetään, sitä pienemmäksi kuukausittaiset korkokulut muuttuvat. Mitä vähemmän taas lainasta syntyy korkokuluja, sitä suuremman euromäärän sijoittaja joutuu maksamaan pääomatuloveroa. Pääomatulojen ylittäessä 30 000e, maksetaan ylimenevältä osalta veroa 34%, mutta kuitenkin korkeintaan 114e/kk. (Orava & Turunen 2016, 22-23)

5.2 Flippaus

Flippaus tarkoittaa siis asunnon ostamista ja nopeasti eteenpäin myymistä voitolla. Seuraavassa avataan flippaus esimerkin kautta, jossa on käytetty tapaa osta, remontoi ja myy:

Asunnon ostohinta 120 000 €

Varainsiirtovero (2 %) 2 400 €

Remonttikulut 5 000 €

Myyntipalkkio 3 000 €

Yhteensä 130 400 €

Asunnon myyntihinta 140 000 €

Tuotto 9 600 €

Yllä olevan esimerkin mukaan asunnosta saatiin tuottoa 9 600 euroa. Täytyy kuitenkin muistaa, että verottaja ottaa osansa asunnon myyntivoitosta eli 30 prosenttia. Tällöin saadusta tuotosta on vielä vähennettävä 2 880 euroa, jolloin tuotto on 6 720 euroa. Myöskin asunnon omistamisen aikana asunnon kiinteät kustannukset juoksevat, joten saadusta tuotosta on vähennettävä muun muassa vastike. Flippauksessa onkin erittäin tärkeää saada myytyä asunto mahdollisimman nopeasti eteenpäin, sillä asunnon juoksevat kulut pienentävät tuottoa joka kuukausi entistä enemmän.

Käyttäessä flippausta sijoitusstrategiana on muistettava nyrkkisääntönä, että sijoitustoiminnan tuotto tulee asunnon ostohetkellä, ei myyntihetkellä. Asunto on huomattavasti helpompi ostaa markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla kuin myydä asunto ylihintaan. Kuitenkin alle markkinahintaisen asunnon ostaminen julkiselta markkinalta ei ole enää nykypäivänä niin helppoa. Tästä syystä asuntosijoittajan on syytä verkostoitua, jotta sopivia flippauskohteita löytää todennäköisemmin. Asuntoa ostettaessa on erittäin tärkeää kiinnittää huomiota kohteen sijaintiin ja taloyhtiöön, jotta se saadaan tulevaisuudessa myytyä nopeasti eteenpäin. Flippaamisen riskit ovat selvästi suuremmat verrattuna vuokratuottoon perustuvaan asuntosijoittamiseen.

Kokonaisuutena flippaus vaatii aikaa, jotta pystytään löytämään sopivia asuntoja tähän tarkoitukseen. Lisäksi remonttitaidot on hyvä omata, jotta asunnon remonttikulut eivät nouse liian suuriksi. Tämä nimittäin syö taas omalta osaltaan asunnosta saatavaa tuottoa entisestään. Asunnon voi kuitenkin flipata myös ilman, että asuntoon tehdään remonttia.

5.3 Asuntorahastot

Yksi ja ehkäpä se helpoin tapa sijoittaa asuntoihin on asuntorahastojen kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja ei itse osta asuntoja. Tässä sijoitusmuodossa sijoitat rahasi yrityksiin, jotka ostavat ja sijoittavat kiinteistöihin ja asuntoihin (Sijoitusovi 2018). Asuntorahastoi-

hin pääsee mukaan pienimmillään esimerkiksi jo 200 euron sijoituksella S-Pankin asuntorahaston kautta. Asuntorahastojen tuotto perustuu asuntojen arvonnousuun sekä vuokratuloihin. Asuntoihin sijoittaminen asuntorahaston kautta ei ole kuitenkaan ilmaista ja rahastojen kulu-rakenne on suhteellisen korkea sijoittajan näkökulmasta tarkasteltuna.

S-Asuntorahaston kulurakenne:

Merkintäpalkkio 2,00 %

Lunastuspalkkio 1,00-4,00 %

4,00 %, jos sijoitusaika on alle 1 vuosi

3,00 %, jos sijoitusaika on yli 1 vuosi, mutta alle 3 vuotta

2,00 %, jos sijoitusaika on yli 3 vuotta, mutta alle 4 vuotta

1,00 %, jos sijoitusaika on yli 4 vuotta

Hallinnointipalkkio 1,90 %/vuosi

Tuottosidonnainen palkkio 0,00 %

(S-Pankki - Asuntorahasto 2018)

Kuten S-Asuntorahaston kulurakenteesta voidaan huomata, ovat kulut suhteellisen korkeat. Asuntorahastoihin sijoittaessa pitää miettiä onko valmis sitoutumaan sijoitukseen pidemmäksi aikaa. Lunastuspalkkiot ovat sidottu sijoituksen aikaan, joten pitkäkestoisessa sijoituksessa kulut ovat huomattavasti pienemmät. Kuitenkin asuntorahastojen toteutuneet tuotot viimeisen 12 kuukauden aikana ovat olleet suhteellisen hyviä, esimerkkinä S-Asuntorahasto 9,76 %.

Asuntorahastoihin sijoittaessa riskit ovat pienemmät verrattuna suoraan asuntosijoittamiseen, koska rahastoissa sijoitus jakaantuu suurien asuntomassojen kesken, kun taas asuntosijoittajan omistaessa henkilökohtaisesti muutaman asunnon riskit ovat suuremmat. Asuntosijoittamisesta kiinnostuneen voikin olla hyvä aloitella asuntosijoitusta asuntorahaston kautta, jos oma taloudellinen tilanne ei vielä anna mahdollisuutta ostaa omaa sijoitusasuntoa.

5.4 Hajauttaminen

Ammattimaiset sijoittajat hajauttavat varansa eri omaisuuslajeihin. Tällä he hakevat tuoton ja sijoitusriskin hajautusta. Usein kuulee puhuttavan ns. portfolioteoriasta, jonka mukaan on kannattavaa hajauttaa sijoitukset erilaisiin sijoituskohteisiin ja omaisuuslajeihin. Ajattelu menee suunnilleen siten, että hajauttamalla voi tehokkaasti pienentää tuottoa koskevaa riskiä eli odotusta tuoton vaihtelusta. (Roininen 2018, 27) Ideaalitalanne sijoittajan kannalta onkin

sijoittaa toisistaan riippumattomiin sijoitusinstrumentteihin, jolloin sijoituksen riskiä saadaan pienennettyä. Hajautuksen voi toteuttaa sijoittamalla esimerkiksi osan asuntoihin ja osan pörssiosakkeisiin.

Hajauttamista voidaan käyttää myös sijoittaessa pelkkiin asuntoihin, eli hajautetaan sijoitusta saman sijoitusinstrumentin sisällä. Mikäli ostat samasta talosta tai taloyhtiöstä useamman sijoitusasunnon, kasvaa riski huomattavasti isommaksi kuin hankittuna eri taloyhtiöistä. Mikäli kyseiseen taloon ilmenee jokin suuri ennalta-arvaamaton tekijä, esimerkiksi piilevä vaurio rakenteissa, voi kyseisten asuntojen arvo romahtaa kerralla todella paljon. Myös jonkin tietyn alueen vuokra-asuntojen kysyntä saattaa kääntyä laskusuuntaan joko lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Tämä vaikuttaa sijoituksen arvoon negatiivisena kehityksenä, ja tämän myötä pienemmällä vuokralla. Täten siis hajauttamalla asunnot eri sijanteihin, myös sijoituksen riski pienenee.

6 Miksi valita asuntosijoittaminen?

Asunnoilla on maine suhteellisen vakaana sijoituskohteena, sillä asuntojen hintojen vaihtelu on osakemarkkinoita vähäisempää. Asuntoja on myös mahdollista ostaa edullisemmin kuin vaikkapa osakkeita. Esimerkkinä kun ostaa osakkeita 150 000 eurolla niin silloin saa osakkeita sillä hetkellä 150 000 euron arvosta. Kun maksaa asunnosta 150 000 euroa niin on mahdollista, että asunnon arvo onkin ollut 160 000 euroa, jolloin sijoittaja on tehnyt erittäin hyvän sijoituksen. Tähän on syynä se, että osakemarkkinat ovat suhteellisen tehokkaat ja asuntomarkkinat ovat tehottomat. Tietenkin tilanne voi olla myös päinvastainen, jolloin asuntosijoittaja on maksanut ylihintaa ja tehnyt 10 000 euron tappion. Pörssiosakkeita ostettaessa osakkeen arvo voi nousta nopeastikin ostohetken jälkeen, joten mahdollisuus nopeisiin voittoihin pörssiosakkeissa on parempi verrattuna asuntoihin. Täytyy kuitenkin aina muistaa, että kaikessa sijoitustoiminnassa on riskinsä.

6.1 Miksi valita asuntosijoittaminen osasijoittamisen sijaan?

Ennusteiden ja lähihistorian mukaan osakesijoittamisen keskimääräinen tuotto-odotus on noin 6-8%, kun taas asuntosijoittamisen saralla sama odotus on noin 4-5%. (Sijoittaja, 2018) Tässä kohtaa päästäänkin kysymykseen, että miksi on sijoittaa mieluummin asuntoihin kuin osakkeisiin? Kuten niin monessa muussakin asiassa, on molemmissa vaihtoehdoissa hyvät ja huonot puolensa. On ehkä kuitenkin enemmän kysymys siitä, että eri vaihtoehtoja mietittäessä on sijoitustoimintaan lähtevän punnittava molempien vaihtoehtojen hyvät sekä huonot puolet ja miten ne peilaavat kunkin sen hetkiseen elämäntilanteeseen.

Houkutusta pörssiosakkeita kohtaan lisää mahdollisuus muuttaa ne nopeasti rahaksi. Kun kauppojen selvitysaika on kolme päivää, saa osakkeensa myynyt osakkeenomistaja rahat kolmantena arkipäivänä myynnin jälkeen. (Saario 2012, 31) Asuntojen kohdalla yhtä nopea sijoituksen muuttaminen rahaksi ei onnistu, joten tässä suhteessa pörssiosakkeet ovat parempi sijoituskohte, kun omaisuutta täytyy realisoida. Arvopapereiden peruspiirteisiin kuuluu niiden helppohoitoisuus (Saario 2012, 30). Osakkeisiin sijoittamalla sijoittajan ei itse tarvitse nähdä niin paljoa vaivaa verrattuna asuntosijoittamiseen. Molemmissa sijoitusinstrumenteissa lähes kaiken voi ulkoistaa, mutta samalla tämä syö aina sijoituksen tuottoa.

Asuntosijoittaminen ei vaadi niin suurta alkupääomaa, kuin verrattuna vaikkapa pörssiosakkeisiin. Tietysti pörssiosakkeisiin sijoittamiseen voidaan lähteä hyvinkin pienellä pääomalla, mutta jos haetaan suurempaa tuottoa sijoitukselle, on asuntoihin mahdollista sijoittaa velkarahan avulla. Tällöin sijoitetulle pääomalle saadaan parempi tuotto euroissa mitattuna. Oikeastaan tämä onkin yksi keskeisimmistä asioista, joka erottaa asuntosijoittamisen osakesijoittamisesta. Osakkeisiin sijoittaessa sinulla ei ole mahdollisuutta käyttää velkavipua sijoitustoiminnassasi, tai ainakin se on erittäin epätavanomaista ja vaatii suurta lähtöpääomaa. Tämä johtuu käytännössä siitä, että osakkeisiin sijoittaessa riskit ovat täysin eri luokkaa, eikä vakuutena ole mitään kiinteää. Näin ollen pankin näkökulmasta katsottuna riskienhallinta on hyvin haastavaa. Velkavivulla sijoitettaessa ovat mahdolliset tuotot luonnollisesti euromääräisesti suurempia verrattuna pienemmällä pääomalla sijoitettuna osakkeisiin.

Asuntosijoittamisessa markkinat ovat huomattavasti stabiilimmat verrattuna osakesijoittamiseen. Varmuutta ja tukea tähän tuo se seikka, että asuminen on yksi elämisen perusedellytyksistä. Asunnot eikä asumisen tarve eivät yhtä äkkiä vaan häviä, kun taas osakkeiden kohdalla se on mahdollista melko nopeallakin aikajänteellä esimerkiksi konkurssitilanteessa. Yritysten tilanteet muuttuvat jatkuvasti vallitsevan markkinan mukaan, joka taas heijastuu suoraan osakkeen arvoon.

Jos puhutaan yleisesti tuottoprosentteista, joita osakesijoittaminen tarjoaa pitkällä aikataimella keskimääräisesti parempana verrattuna asuntosijoittamiseen, täytyy osata eritellä muutama pointti. Mikäli osakkeilla tehdään esimerkiksi vuosien ajan voittoa todella hyvällä tuotto prosentilla, tarkoittaa tämä hyvin todennäköisesti myös isoilla riskeillä ostettuja osakkeita. Näissä tilanteissa todella hyvän tuoton saaminen esimerkiksi viiden vuoden ajalta on mitä luultavimmin tarkoittanut sitä, että sijoitustoimintaa tehdään hyvin ammattimaiselta pohjalta.

Mikäli sijoittaja kerää tuottoa osakkeiden avulla sivutoimisena tulona muun päivätyön ohella, on tuotto prosentti näissä tapauksissa varmasti myös pienempi. Niin sanotusti pienellä vaivalla

tehtävää sijoittamista tarkoittaa osakesijoittamisen puolella muun muassa rahastosijoittaminen. Rahastoihin sijoittaessa omaa aikaa ei tarvitse päivittäin käyttää tilanteen seuraamiseen, mutta tuotto prosentti on myös pienempi verrattuna suoriin osakemarkkinoihin. Tämänkaltaisen sijoitustoiminta onkin lähempänä rinnastettavissa asuntosijoittamisen kanssa: molempia pystyy hoitamaan hyvin päätoimisen työn ohessa sivutulona.

6.2 Arvon nostaminen

Asuntosijoittaja pystyy nostamaan sijoituksensa arvoa itse, kun taas osakesijoittamisessa se on lähes mahdotonta. Asuntosijoittaja voikin nostaa asuntonsa arvoa remontoimalla huonokuntoista asuntoa parempaan kuntoon, jolloin asunnon arvo nousee ja samalla asunnosta voidaan pyytää enemmän vuokraa, jolloin kassavirta on entistä parempi. Omistamalla yrityksen osakkeita et juurikaan pysty tekemään mitään, että osakkeiden arvo nousisi yhtä äkkiä. Tässä kohtaa on kuitenkin syytä pitää järki päässä remontoinnin suhteen. Jotta remontista ja yleiskunnon kohennuksesta saa täyden hyödyn irti sijoitustoiminnalleen, on osattava katsoa se sijoittajan silmin eikä periaatteella ”kuin itselle tekisi”. Jos lähtee tekemään remonttia ainoastaan omien mieltymysten mukaan, tulee rahaa nopeasti hukattua kaikkeen täysin turhanpäiväiseen, joka ei kuitenkaan konkreettisesti vaikuta asunnon arvoon tai vuokraan positiivisesti. Kun puhutaan perinteisistä pintaremonteista, kannattaa lähtökohtana pitää ajatus, että millä tavoin päästään kaikista edullisimmin ja nopeimmin haluttuun lopputulokseen. Kustannuksissa säästämällä ei lopputulos luonnollisesti ole aina täysin vertailukelpoinen isolla rahalla remontoituun, mutta monissa tapauksissa varmasti riittävän tasoinen vuokralaiselle. (Orava & Turunen 2016, 176)

6.3 Tuotto

Kymmenen prosentin tuottoa muista sijoituskohteista, vaikkapa osakkeista tai rahastoista, on erittäin haastavaa saada ilman kovaa riskiä. Asunnot ovat siis vuokratuoton kautta ylivertainen sijoituskohteita, kunhan tietää, mitä on tekemässä (Orava & Turunen 2016, 52). Täytyy kuitenkin muistaa, että yleisesti kymmenen prosentin vuokratuottoa tekevissä sijoitusasunnoissa on huomattavasti suuremmat riskit kuin vaikkapa 5-7% vuokratuottokohteissa.

6.4 Lainan saaminen

Hyvin usein asuntosijoittaminen tapahtuu lainarahan avulla. Pankki antaakin lainaa selvästi helpommin asuntosijoituksiin kuin muihin sijoitusmuotoihin, vaikkapa osakkeisiin. Pankit mainostavat asuntolainoja ja kilpailevat niillä, sillä pankkien bisnes on kuitenkin loppujen lopuksi rahan lainaaminen. Ne eivät tietenkään lainaa kaikille, mutta ammattimaisia asuntosijoittajia lainoitetaan yleisesti ottaen mielellään (Kaarto 2015, 26). Asuntolainojen korot ovat myöskin

pienempiä kuin vaikkapa osakkeisiin otettu laina, koska pankin riski on huomattavasti pienempi sen lainatessa rahaa asuntoon.

7 Laina

Lainaa hakiessa kannattaa lähteä liikkeelle siitä, haluaako sijoittaa suuremman summan käteistä rahaa asunnon ostoon, vai haluaako pitää jo mahdollisesti kertyneitä säästöjä esimerkiksi puskurina taustalla niin kutsuttujen pahojen päivien varalle. Jälleen kerran kumpikaan näistä ei ole väärä tapa, vaan molemmissa on sekä hyvät että huonot puolensa. Mikäli asunnonostaja haluaa maksaa asunnosta vaikka 15% kauppahinnasta käteisellä, joka tänä päivänä on oletus omarahoitusosuudelle, tarkoittaa tämä pienempää lainaosuutta. Tällöin luonnollisesti myös lainasta maksettava korko on pienempi. Mikäli taas asunto päätetään ostaa täysin lainarahan avulla, tarkoittaa tämä kahta erillistä lainaa. Suurimman vakuuden lainalle muodostaa ostettava asunto tai osake, joka tarkoittaa pankille korkeintaan 70% asunnon ostohinnasta. (Säästöpankki 2019)

On paljon asioita lainansaantiin liittyen, joista ihmisillä on vääriä käsityksiä. Medialla on luonnollisesti suuri vaikutus näihin mielikuviiin, joita ihmisillä yleisesti on. Useimmiten ihmiset kuvittelevat, ettei heillä olisi mahdollisuutta asuntolainaan, vaikka totuus olisikin aivan toinen. Monesti tällainen ajattelu ilmenee tilanteissa, joissa asunnon ostosta haaveilevalla ei ole suuria summia rahaa säästössä. Viimeisimpinä omarahoitusosuutta nostettiin edellisestä kymmenestä prosentista 15%. Muutoksella pyritään hillitsemään suomalaisten talouksien mahdollista ylivelkaantumista, jota liian kevyet lainaehdot saattavat helposti aiheuttaa. Mikäli oman asunnon ostosta haaveileva ajatteli jo aiemmin huonoja mahdollisuuksiaan lainansaantiin, ei tämä muutos ja siitä nousseet suuret otsikot varmasti ainakaan helpottaneet näitä ajatuksia. Vaikka laki vaatiikin 15% omarahoitusosuutta, ei tämä suinkaan tarkoita sitä, että jokaiselta tulisi välttämättä löytyä kyseinen summa suoraan takataskusta. (Nordea 2019)

7.1 Korot

Lainasta maksettavalla korolla on iso merkitys asuntosijoittajan kuukausittaiseen rahavirtaan. Leväperäisesti hoidettuna sillä voi olla jopa niin negatiivisesti merkittävät vaikutukset, että koko sijoitustoiminta voidaan saada kannattamattomaksi. Tämän takia myös korkoihin sekä niihin vaikuttaviin tekijöihin on syytä perehtyä huolella. Tästä syystä käsittelemme aiheen hieman syvällisemmin, jotta asiaan ei niin perehtyneen henkilön on huomattavasti helpompi lähteä tarkastelemaan aihetta oikeilla sanoilla ja oikeista näkökulmista. Ensimmäisenä käymme läpi keskeisimpiä käsitteitä, jonka jälkeen koroista kertominen on huomattavasti helpompaa.

Viitekorko: Merkittävä osuus korosta, joka vaihtelee aika-ajoin lähinnä yleisestä taloustilanteesta riippuen

Ohjauskorko: Keskuspankkien määrittämä yleinen korkoprosentti lainoille, jonka avulla pyritään määrittelemään

Kokonaiskorko: Marginaalin sekä viitekoron yhteenlaskettu prosentti

Marginaali: Marginaali tarkoittaa kaikessa lyhykäisyydessään itse lainantarjoajalle eli pankille maksettavaa palkkiota lainasta.

FED: Yhdysvaltojen keskuspankki

EKP: Euroopan keskuspankki

Euribor: Päivittäin maksettava viitekorko, jonka mukaan pankit voivat lainata vakuudetonta rahaa käyttöönsä toisilta pankeilta (Suomen Pankki 2019)

Tällä hetkellä pankkien välillä on kova kilpailu asiakkaista. Yleiseen taloustilanteeseen, joka taas vaikuttaa suoraan viitekoron suuruuteen, eivät pankki tai asiakas pääse vaikuttamaan. Se johon pankki voi vaikuttaa, on perimänsä marginaalin suuruus kokonaiskorosta. Marginaalin suuruus on täysin pankin itsensä päätettävissä, ja siihen vaikuttaa pankin oma arvio asiakkaan taloustilanteesta. Isommalla marginaalilla pankki luo itselleen paremman tuoton lainasta, jonka lisäksi pankin riskit lainaa myönnettäessä pienenevät. Marginaalit ovatkin se tekijä, joka luo kilpailun pankkien välille lainan kokonaiskuluista puhuttaessa. Erittäin matalien korkojen aikana asuntolainan marginaali saattaa olla 0,3-0,5% välillä, jolloin on saavutettu pohja tämän osalta. (Asuntolainalaskuri 2018)

Tämä on siis ideaalitalanne, joka ei ole missään nimessä realistista aloittelevan asuntosijoittajan kohdalla. Kuten arvata saattaa, haettaessa lainaa sijoitusta varten ovat riskit huomattavasti suuremmat tavalliseen omistusasumiseen verrattaessa. Näin ollen pankki saattaa pienentää omia riskejään suuremman marginaalin muodossa, joka on täysin ymmärrettävää. Ei siis kannata pelästyä normaalia marginaalitasoa korkeampaan prosenttiin. Nämä ovat kuitenkin aina täysin tapauskohtaisia, ja vastuu jää tässä kohtaa täysin pankin puolelle. Kun asuntoja alkaa kertymään salkkuun useampia, tulee tämä todennäköisesti heijastumaan kokonaiskoroon pienemmän marginaalin muodossa. Ainakin tässä vaiheessa asiakkaalla on entistä paremmat valttikortit käsissään. Koron marginaali ei välttämättä ole suurempi kuin tavallista asuntolainaa hakiessa, vaan monesti pankki saattaa vaatia myös suurempaa omarahoitusosuutta tai

vakuuksia lainanhakijalta. Tyypillisessä tilanteessa tämä tarkoittaa noin 30-50% osuutta lainan kokonaissummasta. (Lehto 2019)

Suurin yksittäinen vaikutus suoraan yleiseen korkotasoon on keskuspankkien antamalla ohjauskorolla. Ohjauskorolla keskuspankki määrittää hinnan, jolla rahaa lähdetään lainaamaan muille pankeille, jotka taas lainaavat sitä eteenpäin. Näin ollen ohjauskorko peilaa suoraan esimerkiksi asuntovelallisten korkotasoon, riippuen toki aina siitä, miten ja kuinka pitkäksi aikaa lainanottaja on mahdollisesti esimerkiksi sitonut oman lainansa kiinteään korkoon. Yksinkertaisesti sanottuna ohjauskorko määrittää siis suoranaisesti rahan arvon kussakin tilanteessa. Ohjauskorkoa tarkistellaan säännöllisin väliajoin kunkin keskuspankin toimesta, ja muutokset tapahtuvat 0,25% sykleittäin joko ylös tai alaspäin. (Asuntolainalaskuri 2018) Koko maailmantaloutta seurattaessa, on suurin vaikutus sen hetkisen rahan arvon määrittymiseen Fed:in myöntämällä ohjauskorolla. Euroopassa taas suurin vaikuttava tekijä on EKP, jonka arvioihin taas vaikuttaa osaltaan myös Yhdysvaltojen keskuspankin tekemät muutokset. (Suomen Pankki 2019)

7.1.1 Koroilta suojautuminen

Lainanottaja pystyy halutessaan suojautumaan mahdolliselta, tai pikemminkin tulevalta korkojen nousulta muutamallakin eri tavalla. Täytyy muistaa, että tässäkin kohtaa pätee täysin samat lainalaisuudet, kuten kaikessa muussakin sijoitustoiminnassa: Pienemmillä riskeillä hinta on kalliimpi, jonka myötä tuotot ovat myös pienempiä, kun taas mitä isomman riskin asuntosisoittaja ottaa tämän kanssa, ovat myös mahdolliset tappiot tai tuotot prosentuaalisesti isommat. Normaalisissa tilanteissa ja yleisesti ajateltuna kannattaa asuntolainaa lyhentää niin paljon, kun oma talous antaa kuukaudessa periksi. Näin ollen korkojen noustessa lainaosuutta on jäljellä pienempi määrä, jonka myötä myös korkoja ei euromääräisesti joudu enää maksamaan lainasta niin paljon lainaosuuden ollessa oletettua pienemmällä tasolla. Kun asiaa lähdetään purkamaan pienempiin osiin, voimme havaita, että myös vaihtoehtoja tälle kuitenkin löytyy useampia.

Yksinkertaisin tapa suojautua korkojen nousulta on pankeilta saatava korkokatto. Korkokatto varmistaa sen, ettei lainan viitekorko ylitä sopimushetkellä määriteltyä prosenttirajaa, vaikka viitekorko yleisesti ottaen sen ylittäisikin. Korkokatto mahdollistaa myös lainanottajan hyötymisen matalista koroista, sillä niin kauan, kun viitekorko pysyy alle korkokatossa määritetyn tason, vaikuttavat korkojen laskut positiivisesti lainanottajan rahavirtaan. Korkokaton negatiivinen puoli helppouden ja yksinkertaisuuden rinnalla on kuitenkin se, että se on suoraan pankille maksettavaa palvelua. Näin ollen, mikäli korkotasot pitävät nykyisen erittäin matalan tasonsa vielä vaikkapa viisi vuotta tästä eteenpäin, on esimerkiksi viideksi vuodeksi pankilta os-

tettu korkokatto mennyt täysin hukkaan, ja lopputulema on tullut kalliimmaksi, kun ilman mittään korkokattoa. Joillekin tämä on kuitenkin kohtuullinen summa maksettavaa siitä mielirauhasta ja varmuudesta, että se mielellään maksetaan. (OP 2019)

Toinen suosittu ja yksinkertainen vaihtoehto on lainan kiinnittäminen kiinteään korkoon tietyn ajanjakson ajaksi. Edut ja ajatus ovat melko pitkälle samoja kuin korkokatonkin kohdalla. Isoin ero kiinteään korkoon kiinnitettyssä lainassa verrattuna korkokaton sisältävään lainaan on se, että lainanmaksaja ei pääse hyötymään korkojen heilahtaessa entistä pienempään suuntaan, vaan korkoprosentti pysyy vakiona siinä mihin se on sopimushetkellä tehty. Luonnollisesti tämä pätee myös toiseen suuntaan, jos kiinteä korko on sidottu esimerkiksi tasan 1%, kun taas korkokattoa hyödyntäessä ollaan vaikkapa 2%, hyöttyä kiinteän koron omaava laina heti siinä tilanteessa, kun korko ylittää 1% rajan. (POP Pankki 2019)

7.2 Takaus

Käytännössä aina pankki vaatii lainanhakijalta jonkunnäköistä takausta tai muuta vakuutusta haettavalle lainalle. Tähänkin on olemassa useita eri vaihtoehtoja ja tapoja, joihin on hyvä perehtyä, jotta lainanhakija pystyy valitsemaan omaan tilanteeseen parhaiten sopivan vaihtoehdon. Yleinen vaihtoehto takaukselle on ASP-tilin mukana tuleva takaus, joka on avattu tarkemmin toisessa kappaleessa.

Toinen suosittu vaihtoehto lainantakaukselle on esimerkiksi vanhemmilta tai sukulaisilta saatava takaus. Tänä päivänä asuntolainojen vakuudeksi ei riitä enää henkilötakaus, vaan vakuudeksi pitää asettaa jotain kiinteää omaisuutta, joka näissä tapauksissa tarkoittaa yleensä asuntoa. Kyseessä on aihe, joka tuntuu pelottavan vanhempaa ikäpolvea hieman turhankin kovin. Osittain tämä on ymmärrettävää, mikäli on kokenut edelliset talousahdingot pahimman kautta, tai jos lähipiirissä ei olekaan asiat menneet suunnitellusti. Jos kuitenkin ajatellaan tilanne, että ostettava asunto on hyvällä sijainnilla oleva pieni asunto, jonka alueellinen hintataso on kehittynyt positiiviseen suuntaan tai vähintäänkin pysynyt vakiona jo pidemmän aikaa, ovat riskit takaajalle melko maltilliset. Mikäli siis lainanhakijalla olisi hyvä tilanne sen suhteen, että esimerkiksi vanhemmat tai isovanhemmat voisivat lähteä takaamaan omalla omaisuudellaan lainaa, kannattaa tämä perustella heille huolellisesti. (Asuntolainalaskuri 2019)

7.3 ASP

ASP-säästäminen on selvästi yksi suosituimmista säästämistavoista ensiasunnon ostoa ajatellaessa. Tämä on ihan ymmärrettävää, sillä tänä päivänä entistä harvemmalla osalla nuorista henkilöistä on säästettynä 10-20 000 euroa tilillä ylimääräisenä. Ihmisiä ja lähtökohtia säästämiseen on luonnollisesti monia, mutta jos ajatellaan esimerkiksi nuorta henkilöä, joka on

vasta aloittanut työnteon ja alkanut ansaitsemaan omia rahojaan, ei hänellä välttämättä ole vielä hirveän suurta kosketuspintaa siihen mikä on järkevää rahankäyttöä ja mikä ei. Tämä on ihan luonnollista, ja jostainhan sekin on opittava. Tästä näkökulmasta katsottuna ASP-säästäminen toimii myös erittäin hyvänä oppina säästämiseen ylipäättänsä. Monissa tapauksissa molemmat osapuolet hyötyvät; pankki pystyy toteamaan, että henkilö kykenee pitkäaikaiseen säästämiseen, joka tarkoittaa myös yleensä järkevää rahankäyttöä, ja taas säästäjällä on valmis potti omistusasuntoa varten ja tämän lisäksi kaikki edut, jotka ASP-säästäminen tuo tullessaan. (Handelsbanken 2019)

Hyödyt mitä ensiasunnon ostaja ASP-säästäjänä saa verrattuna muihin ensiasunnon ostajiin ovat esimerkiksi lainalle saatava korkosuoja, valtiontakaus, osittainen hyvitys valtion puolesta lainan korkojen osalta sekä normaalia tiliä parempi korkoprosentti tilillä olevalle pääomalle. Pelkästään näiden etujen valossa ei ole mitään syytä, miksi ASP-säästäminen ei kannattaisi. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että ASP-tilin ehtojen täytyessä olisi tämä ainoa ja oikea vaihtoehto ostaa asunto, päinvastoin. Tilannetta kannattaa aina tarkastella siltä kantilta, mikä asunnon käyttötarkoitus on nyt ja mitä se tulee mahdollisesti olemaan muutaman vuoden kuluttua. (Valtiokonttori 2019)

Otetaan esimerkiksi vaikkapa muutaman vuoden seurustellut nuori pariskunta. He odottavat ensimmäistä yhteistä lastaan, ja tästä syystä he ovat etsimässä suurempaa asuntoa. Tällaisessa tilanteessa tehdään ostopäätös yleensä hieman pidemmällä aikatahtimella, eikä suunnitelmassa ole heti parin vuoden jälkeen vaihtaa maisemaa muuttaa takaisin vuokralle. Tällöin asunnon valintaan vaikuttavat luonnollisesti täysin eri kriteerit. Kun taas ajatellaan tilannetta nykyisen tai tulevan asuntosijoittajan näkökulmasta, on hyvin mahdollista, että tilanne tulee muuttumaan mahdollisesti hyvinkin nopealla aikataululla. ASP-tilillä asuntoa ostettaessa tulee kuitenkin kaiken hyvän lisäksi myös jonkun verran ehtoja ja vaatimuksia täytettäväksi. Suurin tällainen haittaava tekijä sijoittamisen näkökulmasta on minimaika, joka asunnonostajan tarvitsee täyttää ennen kuin voi vuokrata asunnon toiselle osapuolelle. Asunnon omistajan on siis asuttava tietty aika kyseisessä asunnossa, ennen kuin sitä on oikeutta vuokrata toiselle osapuolelle.

Vaikka rahallinen säästö sekä etuisuudet siis puoltavatkin lähes tulkoon aina ASP-tilin käyttämistä ensiasunnon ostamisessa, ei se kuitenkaan aina ole välttämättä se järkevin vaihtoehto. Missään ei vaadita sitä, että vaikka olisit säästänyt kolme vuotta rahaa asunnon ostamista varten ASP-tilille, olisi sinun tässä tapauksessa ostettava asunto niillä ehdoilla. Vaikka olisitkin säästänyt ASP-tilille rahaa esimerkiksi sen kolme vuotta ja ostatkin asunnon tavallisilla ehdoilla, et ole hävinnyt oikeastaan yhtään mitään. Kolmen vuoden aikana sinulla on todennäköisesti riittävä summa rahaa säästettynä ostettavan asunnon käsirahaksi, jolloin voit ostaa

asunnon myös tavallisilla ehdoilla ilman ASP-tilin etuja. Tällöin olet käytännössä vapaa tekemään asunnollasi mitä tahansa ja milloin tahansa. Mikäli siis haluat vaikkapa sijoitusmielessä vuokrata asunnon suoraan eteenpäin, ei siihen ole mitään estettä. Tällöin käytännössä merkittävin etuus, jonka menetät, on ASP-tilin mukana tuleva automaattinen korkosuoja. (Handelsbanken 2019)

Mikäli asuntoa ollaan ostamassa mahdollisesti sijoituskäyttöön, ei pelkästään automaattinen korkosuoja ole kannattava peruste ASP-ehdoilla ostamiselle. Jos mietitään tilannetta, että asunnon ostaja on velvoitettu asumaan vähintään kahden vuoden ajan ostamassaan asunnossa. Tämän jälkeen hän voi aikaisintaan asettaa asunnon vuokralle, jonka jälkeen kaikki alkaa tavallaan lähtöpisteestä, mikäli asuntoa ajatellaan sijoituksena. Luonnollisesti asuntoon otettua lainaa on normaali tilanteessa lyhennetty kahden vuoden ajan. Mikäli kaikki on mennyt hyvin, on asunnon arvokin saattanut saavuttaa jonkun tasoista nousua. Tässä tilanteessa tilanne on kuitenkin paremmin rinnastettavissa tavalliseen säästämiseen kuin sijoittamiseen.

Ajatellaan sama tilanne asunnon ostohetkestä kaksi vuotta eteenpäin niin, että asuntoon otetaan heti vuokralainen, joka ihanteellisessa tilanteessa on pysynyt samana koko ajan ilman tyhjiä kuukausia ja oletuksena että kyseessä onärkevin peruste ostettu sijoituskohde. Kahden vuoden aikana on tuore vuokranantaja varmasti huomattavasti oppinut valtavan määrän asioita asuntosijoittamisesta, jolloin kynnys lähteä sijoittamaan toiseen sijoitusasuntoon tilanteen muuten salliessa on huomattavasti helpompaa. Kaikista ihanteellisemmässä tilanteessa sijoitusasunnon arvo on kahden vuoden aikana voinut nousta esimerkiksi alueen yleisen hintatason kehityksen tai pintaremonttien jälkeen niin selvästi, että sitä voidaan käyttää vähintäänkin osittaisena takauksena toisen sijoitusasunnon lainalle. Jos samalla palataan siihen, että lainalla ei ole automaattista korkosuoja, ei sillä esimerkiksi muutamaan viimeiseen vuoteen ole ollut mitään merkitystä. Toki nyt muutaman vuoden sisään on mahdollista, että korot ovat nousemassa. Siihen suojautumiseen on kuitenkin olemassa monia eri vaihtoehtoja ja tapoja perinteisen pankilta saatavan korkosuojan lisäksi.

8 Vuokratulojen verotus

Vuokratulot ovat rinnastettavissa olevaa tuloa normaaleiden pääomatulojen kanssa. Näin ollen vuokranantaja on velvoitettu maksamaan normaalia tuloveroa vuokratuloistaan. Tiivistettynä tämä tarkoittaa sitä, että vuokranantaja maksaa kyseisistä tuloista veroa 30%, joka nousee 34% vuokratulojen ylittäessä 30 000 euron rajan. Tämäkään asia ei kuitenkaan ole näin yksioikoinen, sillä vuokratuloiksi laskettavaan osuuteen vaikuttaa monikin eri asia. Jos esimerkiksi tilanteessa vuokran osuus on 600e/kk, ei tämä summa kokonaisuudessaan ole verotettavissa

olevaa tuloa. Vuokranantajalla on oikeus vähentää tästä summasta sellaiset kulut, jotka vaikuttavat asunnosta saataviin tuottoihin. (Sijoitusovi 2018)

Yleisin tällainen kulu on asunto-osakeyhtiössä taloyhtiölle maksettava kuukausittainen pääomavastike. Maksettavan vastikkeen kanssa tulee vuokranantajan kuitenkin olla tarkkana, sillä joka tilanteessa se ei ole täysmääräisesti vähennettävää osuutta vuokratulosta. Mikäli asuntoyhtiö merkkauttaa osan saaduista vastiketuloista rahastoihin, ei tämä ole verottajan näkökulmasta katsottuna vähennettävää menoa. Tämä johtuu siitä, että tällaisissa tapauksissa verottaja katsoo asunto-osakeyhtiön vähentävän omia hankintamenojaan, jolloin siinä ei ole vähennysoikeutta.

Myös asuntoon kohdistuvan lainan korot ovat yleinen tekijä verovähennyksiä ajatellen. Perusehtona lainan koron verovähennysoikeudelle on se, että vuokranantajan on tarkoitus hankkia asunnosta itselleen mahdollisimman hyvää vuokratuloa. Tällä tarkoitetaan realistista kuukausivuokraa alueen yleiseen hintatasoon nähden. Varmasti tavanomaisin tilanne, jossa tämä ehto ei täyty, on asunnon vuokraaminen eteenpäin joko läheiselle tai tuttavalle. (Veronmaksajat 2018)

Otetaan esimerkiksi melko yleinen tilanne, jossa kyseessä on 50 neliön kokoinen kaksio, josta samalla alueella maksetaan vuokraa yleisesti noin 700-800e kuukaudessa. Asunnon omistaja päättää vuokrata asunnon lapsenlapselleen 400e kuukausihintaan, joka on hieman suurempi summa mitä asunnon vastikkeisiin kuukaudessa kuluu. Tässä tapauksessa asunnon vuokra jää selvästi alle alueellisen yleisen hintatason, jolloin vuokranantajalla ei ole tarkoitus tehdä asunnolla itselleen mahdollisimman suurta vuokratuloa, vaan tehdä enemmänkin palvelus toiselle osapuolelle, joka tässä tapauksessa on oma lapsenlapsi. Tässä tapauksessa siis vuokranantaja ei ole oikeutettu vähentämään asuntolainan korkoja verotuksessaan.

8.1 Myynnin verotus

Asunnon myynti on pääomatuloa siinä missä vuokratulotkin, jolloin myös verotus perustuu samoihin ehtoihin. Myyntivoitosta maksettavan veron osuus on siis 30% 40 000 euroon asti, ja sen ylittävältä osuudelta 34%. Myyntivoitosta ei kuitenkaan joka tilanteessa joudu maksamaan veroa joko ollenkaan tai täysimääräisesti. Myyntivoiton osuus verovapaata silloin kun asunnon omistaja itse tai perheenjäsen asunut asunnossa vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. Ehto asumisajan täyttymisen suhteen pätee myös silloin, mikäli kyseinen henkilö on asunut vuokralalla tai muuten vakituisesti asunnossa, jonka hän ostaa itselleen. (Sijoitusovi 2018)

8.2 Vähennykset

Monilla asunnonomistajilla jää moni kulu huomaamatta, jotka olisi voitu hyödyntää verovähennyksien muodossa. Äkkiseltään tarkasteltuna useimmat tällaisista menoista ovat suhteellisen pieniä, joten ne tulee myös helposti sivuutettua eikä niihin välttämättä jaksata nähdä vaivaa, vaikka niistä olisikin tietoinen. Tämä on kuitenkin aihe, jota ei suinkaan kannata vähätellä tai jättää tekemättä. Etenkään aloitteleva asuntosijoittaja ei näistä saa mitään huomattavia merkittäviä rahallisia etuja, mutta tätäkin asiaa kannattaa tarkastella hieman pidemmällä tähtäimellä. Siinä vaiheessa, kun osakesalkkuun alkaa kertyä useampia kohteita, alkaa näistä saatava rahallinen hyöty olemaan jo huomattava yhdelle henkilölle. Kun sijoittaja perehtyy alkutaipaleelta asti aiheeseen, tulee se menemään lähes itsestään myöhemmässä vaiheessa.

Käytännössä kaikki hankinnat, joita joihin sijoitusasuntoihin joudutaan hankkimaan, ovat vähennettävissä olevia artikkeleita verotuksessa. Suoraan vuokratuloista vähennettäviä kuluja ovat esimerkiksi yhtiövastikkeet sekä vesimaksut. Näiden lisäksi esimerkiksi kaikki asuntoon tehtävät irtaimistohankinnat, sisältäen kodinkoneet, ovat verotuksessa vähennysoikeuden sisältäviä hankintoja. Mikäli asuntosijoittaja jaksaa nähdä vaivaa ja lähdetään purkamaan asiaa esimerkillä hyvin pieniin osiin, on hänellä oikeus vähentää esimerkiksi aiheeseen liittyviin koulutuksiin osallistumiseen menneet kustannukset. (Orava & Turunen 2016, 311)

8.3 Remonttikulut

Yleisesti ottaen asunnon remonttikulut ovat myös verotuksessa vähennettävää tuloa. Tässäkin asiassa asuntosijoittajan ja vuokranantajan on syytä olla tarkkana, sillä aiheeseen liittyy muutamia sudenkuoppia. Mikäli esimerkiksi ostat asunnon ajatuksena vuokrata se eteenpäin, on syytä punnita remontin tarvetta, tai tarkemmin sanottuna sen ajankohtaa. Jos nimittäin teet asuntoon remontin heti oston jälkeen ja ennen ensimmäisen vuokralaisen hankintaa, eivät remonttikustannukset ole vähennyskelpoisia. Tämä siitä syystä, että tällaisessa tilanteessa remonttikustannukset katsotaan verottajan näkökulmasta asunnon hankintamenoiksi. Jos taas ensimmäisen vuokralaisen lähdettyä esimerkiksi vuoden päästä ajattelet remontoida asuntoa vaikkapa kahden kuukauden ajan, niin tässä tapauksessa remonttikustannukset ovat vähennettävissä, sillä tässä tapauksessa se on vuokratuloihin negatiivisesti vaikuttava tekijä. (Veronmaksajat 2018)

Mikäli remontoitava sijoituskohde sijaitsee pidemmän matkan päässä omasta asuinpaikkakunnasta, on henkilö tällöin oikeutettu vähentämään myös matkoista aiheutuneet kulut, joka tarkoittaa omalla autolla kuljettaessa kilometrien mukaan maksettavaa korvausta. Tämä korvaus tarkoittaa lähtökohtaisesti 0,25e kilometriä kohden. Julkisilla kuljettaessa on vähennettävä summa täsmälleen sama, joka matkalipusta on jouduttu maksamaan. (Orava & Turunen 2016, 311)

Remonttiin johtaneita kustannuksia vähennettäessä tulee olla tarkkana, sillä remonttikulut ovat verotuksessa jaettu kahteen eri luokkaan: perusparannuksiin sekä vuosikorjauksiin. Perusparannuksilla tarkoitetaan sellaisia toimenpiteitä, joilla pyritään parantamaan asunnon kuntoa alkuperäiseen nähden. Yleensä tällaisia ovat esimerkiksi keittiöremontti tai lattiapintojen uusiminen. Perusparannuksiin menevät myös kaikki isommat muutostyöt, kuten huoneiston laajentamiset tai pohjaratkaisun muutokset. Perusparannukset kuuluvat vuosittain vähennettäviin kuluihin, joten vuokranantaja voi vähentää kulut joko vähitellen vuosittaisina poistoina tai vaihtoehtoisesti asunnon myynnin yhteydessä. (Vero 2018)

Vuosikorjauksella taas tarkoitetaan asuntoon tehtäviä peruskorjauksia. Lähtökohtaisesti nämä tarkoittavat sellaisia toimenpiteitä, joiden ensisijainen tarkoitus on palauttaa asunto lähemmäs alkuperäistä kuntoa. Esimerkkejä peruskorjauksista ovat esimerkiksi seinien uudelleenmaalaus tai vanhojen lattiapintojen hionta sekä lakkaus. Vuosikorjaukset poikkeavat perusparannuksista verottajan näkökulmasta siten, että ne eivät ole vähennettävissä olevia kuluja vuosittain, vaan vähennykset tehdään tasapoistoina kymmenen vuoden aikana. Mikäli vuokranantaja on esimerkiksi suorittanut remontin itse, tulee hänen vähentää korjauksista syntyneet kustannukset saman vuoden aikana, kun itse korjaus on tehty. Molempien korjausten kohdalla pätee sama perusehto taloyhtiön tehdessä kyseiset remontit. Verovähennysoikeus asunnon omistajalla on olemassa, mikäli taloyhtiö kirjaa remontista syntyneet vastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. (Vero 2018)

Näiden korjausten erittely toisistaan ei ihan joka tilanteessa ole niin yksiselitteistä, sillä missään ei ole tarkkaa listaa muutoksista mitkä nyt kuuluvat kumpiin korjauksiin. Epäselvissä tilanteissa kannattaa siis olla yhteydessä verottajan suuntaan, niin säästyy myöhemmin mahdollisesti paljolta selvittämiseltä ja turhalta työltä korjausten mennessä väärään luokkaan.

9 Vuokraus

Asunnon vuokraaminen on suhteellisen yksinkertaista eikä vaadi sen kummempaa erikoisosaaamista. On osattava laittaa ilmoitus vuokra-asunnosta nettiin, tehdä ilmoituksesta mahdollisimman ymmärrettävä ja kommunikoida vuokralaisehdokkaiden kanssa. Vuokralaisen valinta ei kuitenkaan aina ole helppoa, sillä vuokralaisten laatu vaihtelee erittäin paljon. Vuokralaisehdokkaisen laatuun vaikuttaa muun muassa asunnon hinta ja sijainti. Hyvästä ihmistuntemuksesta ei ole haittaa vuokralaista valittaessa. On suositeltavaa, että asunnon vuokraa aina itse. Tällä tavoin säästetään rahaa ja saadaan omalle sijoitukselle parempi tuotto ja samalla kun itse hoitaa vuokrauksen niin pääsee samalla oppimaan ja kehittymään asuntosijoittajana.

Asunnon vuokrauksen voi myös ulkoistaa esimerkiksi vuokranvälittäjälle ja siinäkin on olemassa omat hyvät puolensa. Vuokranvälitykseen perehdytään tarkemmin tulevissa kappaleissa.

9.1 Vuokrataso

Asuntoa vuokratessa vuokratason on oltava kohdillaan, muuten asuntosijoittaminen ei toimi parhaalla mahdollisella tavalla. Vuokran ollessa kohdillaan, niin vuokralainen on todennäköisesti paljon tyytyväisempi ja maksaa vuokran ajallaan. Markkinahintainen vuokra mahdollistaa myös mahdollisimman pitkän vuokrasuhteen, sillä ylihintaa pyydetessä vuokralainen alkaa mahdollisesti etsimään uutta asuntoa. Vuokran ollessa liian korkea, vuokralaiset vaihtuvat todennäköisesti suhteellisen useasti. Vaikka asunnosta saatava kuukausittainen vuokra olisi-kin suurempi, niin vuokralaisten vaihtuessa asuntoon tulee todennäköisesti tyhjiä kuukausia, jolloin asunnon vuokratuotto heikkenee. Liian matalaa vuokraa pyydetessä tyhjätkuukaudet tuskin tulevat olemaan ongelma vaan ongelmaksi muodostuu jälleen kerran liian pieni vuokratuotto, joka aiheutuu liian pienestä vuokratulosta. Jotta asuntosijoittaminen on kannattavaa ei siis voida liikaa painottaa oikeaa vuokratasoa. Alueen vuokratason voi selvittää esimerkiksi paikallisilta kiinteistövälittäjiltä tai tutuilta, jotka asuvat vuokralla kyseisellä alueella. Vuokratasoon saa myös osviittaa selailemalla vapaita vuokra-asuntoja netistä.

Vuokra-asunto kannattaa myös hinnoitella psykologisesti järkeväksi. Jos ajatellaan, että esimerkiksi 30-neliöisen yksiön vuokra olisi 500 euroa, niin asunnon vuokra hinnoitellaan 495 euroon, jolloin asunto on heti paljon houkuttavamman hintainen. Tätä keinoa käytetään lähes kaikkialla, kuten vaikkapa vaatekaupoissa farkkujen hinnaksi on laitettu 89,90 euroa vaikka tuotteen voisikin myydä hintaan 90,00 euroa. Tällöin asiakkaan on paljon helpompi tehdä ostopäätös ja hän on myöskin todennäköisesti tyytyväisempi ostokseensa.

Vuokran päälle kannattaa laittaa vesimaksu. Erikseen veloitetun vesimaksun etu on se, että hinnan korottamisen voi tehdä siinä tahdissa, kun maksut todellisuudessa nousevat, eikä sinun tarvitse odotella sopimuksessa mainittua korotusajankohtaa (Orava & Turunen 2016, 200). Myöskin kun vesimaksu on erillään vuokrasta, tällöin asunnon vuokra saadaan paljon houkuttelevamman näköiseksi vuokralaisen näkökulmasta.

9.2 Vuokratuotto

Vuokratuotto tarkoittaa sijoitusasunnosta saatavaa säännöllistä kassavirtaa. Tämän laske-
miseksi tulee selvittää vuosittaisen vuokratulon määrän lisäksi kaikki asuntoon kohdistuvat juoksevat kulut. Lisäksi on syytä huomioida asunnon kulumiseen, tyhjänä oloon ja tuleviin peruskorjauksiin liittyvät kustannukset (Kaarto 2015, 48). Vuokratuotto on hyvä laskea vuoden

alhaisimman, että parhaimman tason mukaan, näin saadaan vuokratuottohaitari. Vuokratuottohaitari helpottaa oston suunnittelua sekä rahoitusta. Esimerkkinä elokuussa asunnosta voidaan saada 50 euroa enemmän vuokraa kuin vaikkapa joului- tai tammikuussa, koska elokuussa opiskelijat etsivät asuntoja.

Asuntojen vuokratuotot liikkuvat keskimäärin 3-7 prosentin välillä, remonttikulut mukaan lukien. Paljon parempiakin, kymmenen prosentin vuokratuottoja on mahdollista saada, mutta useimmiten tällaiset kohteet sijaitsevat hyvin pienillä muuttotappiopaikkakunnilla. Korkeampi vuokratuotto on kompensatio riskistä, saako asuntoon vuokralaista ja saako asunnon aikanaan myytyä (Orava & Turunen 2016, 50). Aloittelevan asuntosijoittavan ei välttämättä ole järkevää lähteä tavoittelemaan korkeita kymmenen prosentin vuokratuottoja, koska muuttotappiopaikkakunnille sijoittaminen on aina paljon suurempi riski. Vuokratuotto lasketaan seuraavalla tavalla:

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{Velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} \times 100\% = \text{vuokratuotto}$$

Vuokratuottoa laskettaessa on siis erittäin tärkeää laskua remonttikulut mukaan. Monet aloittavat asuntosijoittajat tekevät tässä virheen ja laskevat vuokratuoton liian optimistisesti ja näin ollen ennustettu vuokratuotto ei ole sitä mitä se todellisuudessa on. Vuokratuottoa laskettaessa on hyvä käyttää kymmenen vuoden remonttivaraa. Tällä tavoin saadaan mahdollisimman realistinen arvio asunnon vuokratuotosta.

9.3 Vuokrasopimus

Hyvän vuokrasopimuksen perusedellytyksenä on se, että sopimuksessa noudatetaan lakia ja hyvää vuokratapaa (Suomen vuokranantajat 2018). Vuokrasopimus tulee aina tehdä kirjallisesti, jotta välttyään väärinymmärryksiltä ja, että sopimus löytyy mustaa valkoisella mahdollisia riitatilanteita varten. Vuokrasopimuksen tulee olla myös selkeä sekä yksiselitteinen. Sopimuksen pitää olla lainvoimainen, eli sen on sisällytettävä lain pakottavat säädökset. Hyvin tehty vuokrasopimus antaa myös turvaa ja varmuutta asuntosijoitukselle. Sopimuksessa on hyvä huomioida ainakin seuraavat asiat: sopimuksen kesto, vuokran määrä, vakuus, vuokran korotukset, muuttopäivä, kotivakuus sekä erityisehdot kuten lemmikit.

10 Asuntosijoittajaksi

Asuntosijoittamiseen liittyvien riskien hallintaan on olemassa monia työkaluja, kuten pankilta saatavat korkosuojaajat korkojen nousun varalla sekä erilaiset lainaturvat esimerkiksi jonkun vakavamman tapaturman sattuessa, joka johtaa esimerkiksi väliaikaiseen työkyvyn menettämiseen. Kuitenkin kaiken lähtökohtana ja tärkeimpänä seikkana riskien hallinnassa on oman talouden tasapainon säilyttäminen. Niin kauan, kun oma talous on vakaasti tasapainossa ja asuntosijoittajalla on niin sanotusti pahan päivän varalle puskuria, vältytään tarpeettomilta paniikkiratkaisuilta. Paniikkiratkaisuilla tarkoitan esimerkiksi tilannetta, jossa asuntosijoittaja joutuu äkillisen rahanpuutteen takia myymään asunnon selvästi alle markkinahinnan, ja mikä pahempaa, alle hankintahinnan. Pahimmillaan tämä voi jopa viedä pohjan koko sijoitustoiminnalta. Liian luottavaseksi ei kannata ikinä tuudittautua, sillä muutoksia asuntomarkkinoille sekä taloudessa tapahtuu koko ajan. Tällaiseen tilanteeseen voi ajautua monista itsestä riippumattomistakin syistä, esimerkiksi jonkun suuremman yllättävän remontin sattuessa johonkin sijoituskohteista, joka muodostaa vaikkapa useita tyhjiä kuukausia vuokratuloissa. Toki monet pankit ovat tällaisissa tilanteissa monesti ymmärtäväisiä, jolloin voit käyttää esimerkiksi lainaan sisältyviä lyhennysvapaita kuukausia hyväksesi. Tästäkin huolimatta korot ja vastikkeet juoksevat joka kuukausi, joten niille on rahat jostain saatava kasaan. Mikäli asuntosijoittajalla ei ole minkäänäköistä puskuria, eli rahaa sivussa, voi tämä pahimmassa tapauksessa johtaa edellä mainittuun toimenpiteeseen.

Myös ennakointi erilaisiin tilanteisiin ja mahdollisesti tuleviin muutoksiin kuuluu hyvään riskinhallintaan. Toki tämä on vähän häilyvä käsite, sillä kenelläkään meistä ei valitettavasti ole kristallipalloa käytössään, joten kukaan ei täydellä varmuudella ja tarkkuudella pysty ennakoimaan tulevia muutoksia. Markkinoiden vaikutuksista ja käyttäytymisestä on olemassa paljon dataa ja faktoja, mutta vähintäänkin yhtä paljon erilaisten asiantuntijoiden sekä tutkijoiden mielipiteitä. Näin ollen on hyvin hankala luoda sitä itselleen täyttä käsitystä siitä, mitä tuleman pitää. Hyvänä esimerkkinä tähänkin on tällä hetkellä suuresti näkyvillä oleva keskustelu tulevasta korkojen noususta.

10.1 Ajoitus

Ajoituksella tarkoitamme muutamaakin eri pointtia. Mikä esimerkiksi on oikea aika ostaa asunto, jos tarkastellaan asuntomarkkinoita hintatason puolesta? Mielestämme mitään yhtä ja oikeaa aikaa sille ei ole, vaan se riippuu enemmänkin sijoitusmuodosta ja siitä, millä taktiikalla asuntosijoittaja on liikkeellä. Asuntojen yleiseen hintatasoon vaikuttaa moni asia, mutta isossa kuvassa katsottuna maailmalla vallitseva yleinen taloustilanne on tähän suurin vaikuttava tekijä. Kun tutustutaan historiaan taaksepäin, ovat asuntomarkkinat toistaneet hyvin identtistä kaavaa 1900-luvulla samankaltaisesti ja samoilla sykleillä vuosikymmenestä toiseen, ja vaikuttavia tekijöistä ovat olleet esimerkiksi vuosisadan alussa vallinneet lama-ajat. Tämä luo myös osaltaan varmuuden omille sijoituksilleen verrattuna sijoitusmuotoja keskenään esi-

merkiksi osakesijoittamiseen. Osakesijoittamisessa on hyvin paljon mahdollista, että osakkeiden arvo haihtuu pahimmassa tapauksessa jopa täysin arvottomaksi. Myös asuntojen kohdalla hinnat heittelevät suuresti, mutta kuten historia todistaa, ovat ne myös aina palanneet ennalleen. Suomessa suurimmat heittelyt hintatasossa ovat tapahtuneet Suomen itsenäistymisen yhteydessä, jonka jälkeen vaihtelut ovat toistaneet melko tarkasti samaa sykliä ja pysyneet maltillisempina. Kuitenkin selkeimmät vaikutukset vallitsevaan hintatasoon ovat olleet nimenomaan yleisen taloustilanteen aiheuttamia. (Hypo 2017)

Varmasti useimmilla ihmisillä tulee päällimmäisenä mieleen ajatus, että järkevintähän on tietysti ostaa asunto silloin kun niitä saa edullisimmillaan. Asia ei kuitenkaan ole ihan niin yksiselitteinen. Silloin, kun asuntojen hinnat ovat pohjalukemissa, tarkoittaa tämä hyvin todennäköisesti myös huonoa taloustilannetta. Silloin pankit ovat varpaillaan ja varovaisina, joka tarkoittaa yleensä myös tiukempia ehtoja lainansaannille sekä korkeampaa korkotasoa. Lyhyesti sanottuna asunnon, ja etenkin sijoitusasunnon hankinta on huomattavasti hankalampaa niinä aikoina, kun taas hyvän taloustilanteen aikana. Joudut todennäköisemmin esimerkiksi kiinnittämään sijoitukseen isomman määrän omaa rahaa, joka taas on pois muista sijoituksista. Näin ollen parhaan hyödyn huonosta taloustilanteesta saat siinä vaiheessa, kun sijoittajalla on jo valmiiksi esimerkiksi useita osakkeita salkussaan, jolloin taas voi hyötyä asuntojen arvonnousta, jonka ansiosta saat maksimoitua myyntivoiton. Nuoren ja aloittelevan asuntosijoittajan tulisi siis keskittyä asuntosijoittamisessa mielellään kassavirran avulla saataviin tuottoihin omalle vastikkeelleen. Mikäli haluaa saada sijoitukselleen mahdollisimman vakaan pohjan ja parantaa tuottojaan, jotka taas paranevat sitä mukaa, mitä enemmän sijoittajalta löytyy hyviä kohteita salkustaan. Näin ollen asunnon hankintahinta ei enää olekaan se merkitsevin tekijä, vaan se, että pääset kiinni sijoitukseen mahdollisimman suurella lainaosuudella. Kassavirran avulla tehtävää sijoitustoimintaa tulee muutenkin ajatella melko pitkällä aikajänteellä, jonka sisällä asuntojen hinnat tulevat heittelemään ylös ja alas melko paljonkin. Näin ollen pelkkä asunnon hankintahinnan merkitys pienenee, sillä mikäli kohde on hyvä sijainnin ja muiden tekijöiden ansiosta, ei yleisen asuntomarkkinoiden hetkellinen negatiivinen hintakehitys tee sijoitusmuodosta kannattamatonta.

11 Riskit

Asuntosijoittamiseen sekä muuhun sijoitustoimintaan liittyviä riskejä olemme sivunneet jo pitkin työtämme esimerkiksi mahdollisella korkotason nousulla sekä ongelmilla vuokralaisten kanssa. Otetaan vielä erikseen esille muutama mielestämme tärkeä ja oleellinen asia, jotka kannattaa ottaa huomioon, kun lähdetään pohtimaan sijoitusasunnon hankintaa.

11.1 Alueelliset vaikutukset

Mahdollista sijoitusasuntoa hankittaessa on tehtävä valinta huolella sen suhteen, missä hankittava asunto sijaitsee. Liian helposti tulee tarkasteltua mustavalkoisesti pelkästään prosentuaalista vuokratuottoa alueen yleisen hintatason mukaan. Monilla esimerkiksi pienemmillä paikkakunnilla tai kaupunginosilla voidaan päästä hyvään vuokratuottoon, mutta pitkällä aikajänteellä saatetaan mennä hyvinkin paljon pieleen. Joissain tapauksissa esimerkiksi pohjoiseen päin mentäessä voi saada yksion tai kaksion hankittua hyvinkin edullisesti vuokratason ollessa hyvällä tasolla hinnan puolesta. Mikäli et ole tutustunut kaupunkiin tai alueeseen huolella, saattaa siellä asukkaiden vaihtuvuus olla hyvinkin suurta. Jos vuokralainen vaihtuu vähintäänkin vuosittain ja samalla uutta vuokralaista ei ole heti jonossa, syö tämä vuokratuoton hyvinkin nopeasti. (Orava & Turunen 2016, 76-77)

Tällaisella alueella saattaa myös asunnon myyntiajat saattavat venyä todella pitkäksi, eikä tämä yleensä ole positiivinen asia sijoitustoimintaa ajatellen. Tämä konkretisoituu siinä vaiheessa, kun asunto pitäisi saada realisoitua. Tällaisia alueita ovat yleensä muuttotappiolliset kunnat kaukana suuremmista kaupungeista. Sijoittajan on siis syytä tutkia erityisen tarkasti kyseisen alueen asiakasvirtojen kehitykset vähintään muutaman vuoden takaa, ja selvitettävä että mistä kehitys johtuu. Oli se sitten positiivista tai negatiivista kehitystä, sille löytyy aina joku syy. Valtaosassa tapauksista löytyvät suurimmat yksittäiset vaikutukset asiakasvirtoihin joko opiskelutoiminnasta tai yleisestä työmarkkinatilanteesta.

Hyvä konkreettinen esimerkki lähihistoriasta muutaman vuoden takaa löytyy Salon kaupungista, joka vasta nyt alkaa pikkuhiljaa näyttämään elpymisen merkkejä taantumastaan. Vuonna 2012 teki matkapuhelinjätti Nokia päätöksensä, että Salossa toimiva tehdas lakkauteaan. Kun keskikokoisesta kaupungista häviää yhtä äkkiä ja arvaamatta valtava määrä työpaikkoja ja sitä myöten ostovoimaa sekä verotuloja, on sillä suurin yksittäinen vaikutus kokonaisen kaupungin asuntojen kysyntään ja sitä myöden hintatasoon.

Viiden vuoden aikana Salosta hävisi lähestulkoon 5000 työpaikkaa, ja nämä olivat pelkästään Nokialla työskenteleviä. Tähän kun lasketaan päälle vielä kaikki muut yritykset esimerkiksi siivous, vartiointi sekä ruokailutoiminta, joille kyseinen tehdas varmisti työpaikat, menetettyjen työpaikkojen kokonaislukumäärä vielä reilusti suuremmaksi. Näinkin nopeasti saattaa tilanne pahimmillaan muuttua lyhyessäkin ajassa. Vielä hetki sitten Salo oli Suomen vaurain kaupunki, ja nyt yhtä äkkiä konkurssin partaalla. (Suomen kuvalehti 2012.)

12 Tutkimus

Tämä opinnäytetyö sisältää tutkimuksen, joka on tehty nuorten asuntosijoittamisesta. Nuorella tässä työssä tarkoitetaan 20-30 vuotiaita ihmisiä. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada tietoa 20-30 vuotiailta ihmisiltä, jotka ovat jo sijoittaneet tai aikomassa sijoittaa asuntoihin. Mitä he ovat tehneet, että ovat voineet aloittaa asuntosijoittamisen ja mitä asioita tulee huomioida aloittaessa asuntoihin sijoittamisen. Tutkimuksessa käsitellään erilaisia asioita, jotka vaikuttavat asuntosijoittamiseen ja mistä mahdollisesti tulevat asuntosijoittavat saavat apua tulevalle sijoittajauralleen. Tutkimus on toteutettu kvalitatiivisena tutkimuksena, eli laadullisena tutkimuksena. Tähän tutkimustapaan olemme päätyneet, koska laadullisella tutkimuksella saadaan parempi ymmärrys tutkittavasta ilmiöstä, eli siitä, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin. Tässä on hyvät ja huonot puolensa, mutta aito kiinnostus aiheeseen ja tutkimukseen mahdollistaa mahdollisimman hyvän tutkimuksen. Tutkimusosiossa esitellään myös tutkimuksen tavoite ja käytetty tutkimusmenetelmä. Haastateltavien määräksi valikoitui viisi henkilöä ja uskomme saavamme tällä otannalla tarpeeksi tärkeää tietoa tutkimukseemme liittyen. Tutkimuksen lopussa pureudutaan syvemmin tutkimuksen tuloksiin ja samalla arvioidaan sen luotettavuus.

12.1 Tutkimusongelma

Tutkimusongelmana on se, mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta. Mielipiteitä ja erilaisia olettamuksia on varmista monia ja näitä lähdemme selvittämään. Tieteellisessä tutkimuksessa tuotetun tiedon olisi hyvä olla uutta ja jo tehtyjä opinnäytetöitä selailemalla emme löytäneet yhtään opinnäytetyötä, jossa olisi tutkittu mistä johtuu syy siihen, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin.

12.2 Tutkittava ilmiö ja rajaus

Tutkimuksen aiheena on nuorten asuntosijoittaminen. Tarkoituksena on tutkia mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta, millaiset mahdollisuudet ja lähtökohdat heillä on, jotta voivat ryhtyä asuntosijoittajiksi. Selvitämme myös mitä asuntosijoittaminen todella vaatii ja annamme tulevalle asuntosijoittajalle pienen määrän työkaluja aloittavan sijoittajan uralle. Tutkimuksen kohteena ovat 20-30 vuotiaat nuoret, koska toimeksiantajamme mukaan varsinkin alle 25 vuotiaat eivät vielä sijoita asuntoihin harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta. Haluamme selvittää miten jo opiskeluiden aikana olisi mahdollista lähteä sijoittamaan asuntoihin, sillä se on jo entuudestaan selvää, että suurien summien säästäminen opiskeluaikana on suhteellisen haastavaa. Yritämme kuitenkin löytää tähän ongelmaan ratkaisun ja osoittaa, että lähes kuka tahansa voi ryhtyä asuntosijoittajaksi, jos vain kiinnostusta aiheeseen riittää.

12.3 Eettiset kysymykset

Tieteellisen tutkimuksen eettinen hyväksyttävyyys, luotettavuus ja tulosten uskottavuus edellyttävät, että tutkimus tehdään noudattaen hyvää tieteellistä käytäntöä (Tutkimuksen eettinen arviointi Suomessa, 3). Hyvään tieteelliseen käytäntöön sisältyy mm.: velvoite hyvän huolellisen ja ammattitaitoisen tutkimuksen tekemiseen, tutkittavien turvallisuuteen liittyvä arviointi, joka koskee tutkimustavan valintaa, aineiston käsittelyä ja julkaisemista sekä yleisesti koko tutkimusprosessia (Lapin yliopisto 2018). Tutkimus toteutetaan siis kvalitatiivisena tutkimuksena ja kaikille haastateltavilla on kerrottava mihin heitä haastatellaan ja korostetaan sitä, että opinnäytetyöt ovat julkisia. Opinnäytetyön julkisuudesta on myös kerrottu toimeksiantajalle. Tutkimuksessa saatavia tietoja ei saada tekaista tai muokata mieleisekseen, jotta tutkimustulos olisi omien toivomusten mukainen, eli tutkimustulokset on julkaistava sellaisenaan kuin ne saadaan haastateltavilta. Opinnäytetyössä, kuten missään muussakaan raportissa ei saa käyttää plagiointia.

13 Tavoite

Opinnäytetyön tutkimuksen tavoitteena on tutkia, mitä 20-30 vuotiaat henkilöt ovat tehneet, jotta he ovat voineet ryhtyä asuntosijoittajaksi ja tätä kautta saada jaettua tietoa eteenpäin henkilöille, jotka ovat kiinnostuneita asuntosijoittamisesta. Samalla toimeksiantajamme saa arvokasta tietoa siitä, miten he voivat laajentaa omaa asiakaskuntaansa tutkimuksen ikäluokkaan ja saada sitä kautta lisää asiakkaita. Samalla tutkimuksen tarkoitus on saada mahdollisimman paljon tietoa siitä mitä kaikkea asuntosijoittajaksi ryhtyminen vaatii, mitä tulee ottaa huomioon ja miksi juuri kyseiset henkilöt ovat lähteneet sijoitustoimintaan mukaan. Tutkimuksen kautta myös tulevat asuntosijoittajat tulevat pääsemään helpommin alkuun tulevilla sijoittajan urallaan.

14 Tutkimustapa

Tutkimustavaksi valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkijan etukäteen laatimien kysymysten ansiosta tutkimushenkilöt saavat vapaamuotoisesti kertoa aihealueeseen liittyvistä kokemuksista ja mielipiteistä. Tämä menetelmä antaa mahdollisuuden kartoittaa ilmiötä kaikessa rikkaudessaan. (Tilastokeskus 2019) Haastattelu on joustava menetelmä ja se sopii erilaisiin tutkimustarkoituksiin. Haastattelussa ollaan suorassa kielellisessä vuorovaikutuksessa tutkittavan kanssa ja se mahdollistaa tiedonhankinnan suunnittamisen tilanteen aikana. (Hirsijärvi & Hurme 2015, 34)

Tutkimusjoukoksi haastatteluihin valittiin viisi henkilöä, jotka ovat jo aloittaneet tai harkinneet asuntosijoittamista ja ovat alle 30 vuoden ikäisiä. Tämä tutkimusjoukko valittiin, sillä jokainen heistä oli alle 30 vuotias ja jollain tavalla mukana asuntosijoittamisessa. Näin saimme tietoa siitä mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta. Laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää, että osallistuvilla henkilöillä on mahdollisimman paljon tietoa ja kokemusta asiasta. (Tuomi & Sarajärvi 2017, 72)

Haastateltavat halusivat pysyä nimettöminä. Haastattelut toteutettiin marraskuun aikana. Jokainen haastateltava haastateltiin yksittäin. Yksilöhaastatteluun päädyimme siitä syystä, että koimme tämän tavan olevan mahdollisimman henkilökohtainen, ilman mitään ulkoisia häiriötekijöitä. Samalla yleisesti raha-asiat ja sijoitustoiminta on suhteellisen henkilökohtainen asia, jonka vuoksi jokainen on haastateltu yksitellen. Haastattelukysymykset rakentuivat opinäytetyön teoriaosuuden pohjalta, joiden avulla pääsimme saamaan tarvittavaa informaatio siihen, miksi juuri he ovat ryhtyneet asuntosijoittajiksi tai harkitsevat asuntoihin sijoittamista.

Teemahaastatteluiden luonteeseen kuuluu, että haastattelut tallennetaan. Näin saadaan varmistettua, että haastattelu sujuu ilman katkoksia. Tällä tavoin saadaan myös mahdollisimman luonteva ja vapautunut keskustelu. Nauhoittamalla saadaan tapahtumasta säilytetyksi olennaisia seikkoja, jotka jäisivät huomioimatta ilman nauhoitusta. (Hirsjärvi ym. 2015, 92) Nauhoittamalla keskustelut niihin on myös helpompi palata takaisin haasteluun jälkeenpäin.

14.1 Purkaminen ja litterointi

Aineiston tallennuksen jälkeen on valittavana kaksi eri tapaa: Aineisto voidaan kirjoittaa puhtaaksi sanasta sanaan eli litteroida tai aineistoa ei kirjoiteta suoraan tekstiksi, vaan tehdään päätelmiä. Litterointi on tavallisempaa kuin päätelmien tekeminen suoraan tallenteista. (Hirsjärvi ym. 2015, 138) Valitsimme tutkimukseen tämän tavallisemman käytännön, eli litteroimme kaikki haastattelut äänitallenteista kirjalliseen muotoon.

Tutkimuskysymykset:

1. Minkä ikäisenä olet aloittanut asuntosijoittamisen?
2. Mikä sai sinut aloittamaan asuntosijoittamisen?
3. Millaisella pääomalla ryhdyit sijoittajaksi ja miten sait sen kasaan?
4. Oletko sijoittanut muihin sijoitusinstrumentteihin kuin asuntoihin?
5. Minkä takia ja miten koet näiden sijoitusmuotojen hyvät ja huonot puolet?

6. Tämän hetkinen tilanteesi asuntosijoittajana?
7. Nykyinen asumismuotosi ja miksi?
8. Tulevaisuuden suunnitelmat sijoituksien suhteen ja mikä tavoite sinulla on sijoittajana?
9. Minkä näet suurimpana haasteena siihen, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin?
10. Mitä vinkkejä haluaisit antaa tulevalle asuntosijoittajalle?

15 Haastattelut

Osa haastatteluista toteutettiin paikan päällä kasvotusten ja osa taas puhelimen välityksellä aikatauluista ja välimatkasta johtuen. Jokaiselle haastateltavalle esitettiin samat kysymykset, yhteensä kymmenen kappaletta, jotka nauhoitettiin ja tämän jälkeen litteroitiin tekstiksi. Kuten alla olevasta taulukosta voi nähdä, nuorin haastateltava oli 20-vuotias ja vanhin oli 28, muut asettuivat tämän ikähaitarin sisälle.

Haastateltava	Ikä	Asunpaikka	Ammatti
1	20	Lohja	Myyjä
2	25	Turku	Tuotantopäällikkö
3	26	Lohja	Automyyjä
4	27	Lohja	Opiskelija/merimies
5	28	Espoo	Sijoitusneuvoja

Taulukko 1: Haastateltavat

15.1 Minkä ikäisenä olet aloittanut asuntosijoittamisen?

Haastateltavat ovat aloittaneet asuntosijoittamisen 18-25 vuotiaina, joten tästä voidaan jo huomata, että kyllä myös nuoret sijoittavat asuntoihin. Haastatteluun vastaajat mieltävät, että oman asunnon ostaminen on jo sijoitus itsessään.

15.2 Mikä sai sinut aloittamaan asuntosijoittamisen?

Asuntosijoittamisen aloittamisen syitä on monia kuten haastatteluissa tuli ilmi. Kaksi vastaajaa ovat aloittaneet asuntosijoittamisen tulevaisuuden eli eläkepäivien takia, he haluavat varmistaa itselleen hyvän elintason myös tulevaisuudessa. Yksi vastaajista ryhtyi asuntosijoittajaksi hieman vahingossa perinnön myötä. Loput kaksi vastaajaa ovat hankkineet ensimmäisen asunnon itselleen käyttöön, jonka jälkeen vuokraavat sen eteenpäin, eli kaikki ovat hankkineet asunnon sijoitusmielessä.

“4 vuotta sitten kävin katsomassa oman eläkeikäni ja se oli 69 vuotta ja 10 kuukautta. Se on pitkä aika tehdä töitä.” (Sijoitusneuvoja 2019)

15.3 Millaisella pääomalla ryhdyit sijoittajaksi ja miten sait sen kasaan?

Vastaajien oman pääoman suurus vaihteli. Yksi vastaajista ei käyttänyt ollenkaan omaa rahaa ensimmäisen asunnon ostoon, vaan osti sen 100-prosenttisesti velkarahalla, kolme muuta käyttivät rahaa ensimmäisen asunnon ostoon 5000-10000 euroa. Yksi vastaajista ei kertonut tarkkaa euromääräistä summaa, jolla hankki ensimmäisen sijoitusasuntonsa. Kolme haastateltavaa, jotka olivat käyttäneet omaa rahaa asunnon ostoon, olivat säästäneet rahat aivan normaaleista palkkatuloista.

“Alkupääomani oli vain 5000€. Sain sen kasaan tekemällä töitä ja säästämällä.” (Automyyjä 2019)

15.4 Oletko sijoittanut muihin sijoitusinstrumentteihin kuin asuntoihin?

Haastatteluiden perusteella voimme tehdä päätelmän siitä, että isolla osalla nuorista niin sanotusti tavallisista ihmisistä ei sijoitustoiminta ole hirveän perusteellista. Perusteellisella tarkoitamme lähinnä lähestulkoon ammattimaiseen sijoitustoimintaan verrattavaa sijoitustoimintaa. Erilaiset rahastot tuntuvat olevan kaikista vallitsevin ja suosituin tapa sijoittaa tai säästää. Varmasti monella nuorella kyseisiä rahastoja on kerätty pienestä asti esimerkiksi vanhempien tai isovanhempien toimesta, ja täysi-ikäiseksi tultuaan ne on joko jätetty poikimaan entisestään tai sitten sieltä on kerätty pääoma johonkin muuhun käyttöön. Moni on varmasti saanut tätä kautta ensikosketuksen kyseiseen tapaan sijoittaa omia säästöjään, mikä taas pienentää kynnystä myöhemmällä iällä sijoittaa uudestaan tai lisää rahastoihin. Myös osakkeisiin sijoitetaan jonkin verran myös nuorten keskuudessa. Ei kuitenkaan niin suurissa määrin kuin rahastoihin.

“Minulla on jonkun verran pääomaa rahastoissa ja esimerkiksi Nokian osakkeita pienellä summalla.” (Myyjä 2019)

“Rahastoihin olen sijoittanut sitä kassavirtaa mitä asunnoista on tullut. Rahastot ovat hajauttamisen takia.” (Sijoitusneuvoja 2019)

15.5 Minkä takia ja miten koet näiden sijoitusmuotojen hyvät ja huonot puolet?

Rahastoihin sijoittaessa hyviä puolia vastaustemme perusteella ovat sen helppous, varmuus eli luottamus siihen, että sijoitettu pääoma ei menetä arvoaan vaan kasvaa tasaisesti ja nimenomaan helppouden kautta syntyvä mahdollisuus hajauttamiseen muun sijoitustoiminnan rinnalle. Monesti rahastoihin sijoittamista ei mielletä samoissa määrin sijoittamiseksi kuin esimerkiksi osake- tai asuntosijoittamista, vaikkei tämä pidäkään paikkaansa. Tämä mielikuva syntyy varmasti isoilta osin siitä, että sijoitetulle pääomalle syntyvä tuotto on lähinnä nimellistä varsinkin lyhyillä aikajäniteillä. Samalla päästäänkin tämän sijoitusmuodon huonoihin puoliin. Sijoitetulle pääomalle syntyvä tuotto on siis useimmiten hyvin maltillista rahastoihin sijoitettaessa.

Toinen suosittu vaihtoehtoinen sijoitusmuoto, joka tuli ilmi haastatteluissa, on osakkeisiin sijoittaminen. Yksi haastateltavistamme totesi, että hän aikoo mahdollisesti tulevaisuudessa myydä pois sijoitusasuntonsa ja keskittyä osakesijoittamiseen. Syyksi hän kertoi osakesijoittamisesta helpommin saatavan paremman tuottoprosentin sijoitetulle pääomalle. Kuten teoriaosuudessa olemme itsekin jo todenneet, pitää tämä monessa tapauksessa paikkaansa. Vastausta ei kuitenkaan perusteltu tai avattu sen enempää, joten meille jäi hieman epäselväksi, että onko tässä otettu huomioon myös esimerkiksi sijoituksessa kiinnitettynä oleva pääoma. Osakkeisiin sijoittaessa harvemmin pystytään käyttämään suurempia summia lainarahaa, joten jos unohdetaan tuotto prosentit ja keskitytään euromääräisiin tuottoihin, niin vaatii jo aikamoista perehtymistä päästä samoihin summiin esimerkiksi muutaman vuoden aikavälillä. Onko siis järkevämpää puhua tuotto prosentista vai euromääräisestä tuotosta kun vertaillaan kahden eri sijoitusinstrumentin tuottopotentiaalia keskenään?

“Rahastojen hyvä puoli on siinä, että rahaa ei tarvitse sitoa niihin kerralla paljon, riskit osakkeisiin nähden ovat pienempiä, eikä niiden omistaminen ja ostaminen ole vaikeaa.”
(Automyyjä 2019)

“Asuntosijoittaminen tuottaa töitä itselle, ellei sitä ulkoista ja ulkoistaminen syö tuottoja. Työtä siis on.” (Tuotantopäällikkö 2019)

15.6 Tämänhetkinen tilanteesi asuntosijoittajana?

Haastateltavamme olivat lähtökohdiltaan sekä nykytilanteeltaan melko laidasta laitaan, jonka ansiosta saimme mielestämme vastauksista koottua hyvän otannan, vaikka haastateltavien määrä ei ollutkaan kauhean suuri. Haastateltavistamme löytyi juuri ensiasunnon ostanut henkilö, jolla varsinaiset suunnitelmat mahdolliseen sijoitustoimintaan ovat vasta ajatuksissa olevia suunnitelmia lähivuosille. Hänellä on pääpiirteinen suunnitelma siihen, kuinka pääsee kyseiseen tavoitteeseen, eli ostamaan alkuun yhden sijoitusasunnon eteenpäin vuokrattavaksi. Juurikaan sen pidemmälle ei suunnitelmia ole tehty eikä mielessä ole mitään konkreettista

päämäärää tai tulevaisuudensuunnitelmaa asuntosijoittamisen parissa. Sitten löytyy henkilöitä, jotka ovat omistaneet tai omistavat tällä hetkellä omassa asumiskäytössä olevan omistusasunnon lisäksi sijoituskäytössä hankitun asunnon. Näistä toinen on luopunut sijoitusmielessä omistuksessa olleesta yksioستään, jonka luopumisesta hän on harmitellutkin suuresti jälkikäteen. Palava halu löytyy kuitenkin uuden kohteen hankintaan heti kun oma elämäntilanne sen vain sallii. Siitä, että milloin tämä tapahtuu, ei hänellä ollut mitään tarkkaa tietoa tai suunnitelmaa. Toinen näistä haastateltavista taas omistaa edelleen asumiskäytössä olevan omistusasunnon lisäksi vuokrattuna olevan sijoituskohteen, mutta hänen kohdallaan mahdollisiin suunnitelmiin ihan lähitulevaisuudessa kuuluu siitä luopuminen. Syyksi hän kertoi sen, että uskoo saavuttavansa paremmat tuotot osakesijoittamisen saralla pitkällä aikavälillä verrattuna vuokratuloilla toteutettavaan asuntosijoittamiseen.

Toisesta ääripäästä haastateltavistamme löytyy melko nuoresta iästään huolimatta jo varsin kokenut asuntosijoittaja. Kuten haastattelusta käy ilmi, ovat vastaukset kysymyksiimme hyvin ammattimaisia, ja niistä huomaa helposti konkreettisen kokemuksen asuntosijoittamisen saralla. Toimii samalla hyvänä esimerkkinä siihen, että kenellä tahansa on hyvät mahdollisuudet lähteä mukaan asuntosijoittamisen maailmaan lähtökohdista riippumatta, sillä tässäkään tapauksessa toiminnan aloittamiseen ei olla käytetty suuria summia omaa pääomaa. Edellytyksenä tähän, tai vähintäänkin helpotuksena vaaditaan intohimoa ja kiinnostusta aiheeseen, jotta siitä toiminnasta saadaan onnistunutta.

“Tällä hetkellä elämäntilanteestani johtuen jouduin myymään sijoitusasunnon pois, joka kaduttaa minua suuresti. Heti kun tilanne paranee, aion kyllä taas ostaa erillisen sijoitusasunnon.” (Automyyjä 2019)

15.7 Nykyinen asumismuotosi ja miksi?

Haastateltavat 1,2 ja 3 asuvat tällä hetkellä omistusasunnoissa ja he ovat haastateltavien joukosta kolme nuorinta henkilöä. 27-vuotias haastateltu asuu tällä hetkellä vanhempiansa luona väliaikaisesti, sillä on etsimässä itselleen asuntoa Helsingistä. Vanhin haastateltu asuu vuokralla, koska ei ole ollut varma missä haluaa asua ja samalla vuokralla asuminen on helpottanut asuntosijoittamista, koska kaikki lainat eivät ole olleet sidottuina omaan asumiseen. Kuitenkin kyseinen henkilö oli juuri haastattelua seuraavana päivänä menossa allekirjoittamaan kaupat asunnosta, johon tulee itse muuttamaan, mutta tämäkin asunto on hankittu sijoitusmielessä. Asunto jää siis vuokralle muutaman vuoden asumisen jälkeen.

“Asun vuokralla, koska en ole ollut varma päin tai kenen kanssa haluan asua. Samalla mahdollistanut asuntosijoittamisen, koska en ole kaikkia lainoja sitonut omaan asumiseen. Tämä helpottanut asuntosijoittamista samalla.” (Sijoitusneuvoja 2019)

15.8 Tulevaisuudensuunnitelmat sijoituksien suhteen ja mikä tavoite sinulla on sijoittajana?

Haastateltavillamme kaikilla paitsi yhdellä oli halu olla tulevaisuudessa mukana asuntosijoittamisen maailmassa. Yksi vastaaja ei ollut siis vielä tehnyt mitään päätöksiä asian suhteen, mutta hän kertoi mahdollisesti keskittyvänsä tulevaisuudessa ennemminkin osakesijoittamiseen asuntojen sijasta.

Kuten haastateltavammekin, olivat myös vastaukset ja näkemykset tulevaisuuden suhteen hyvin erilaiset. Yksi asia kuitenkin yhdisti jokaista enemmän tai vähemmän: tavoite turvata oma talous. Toisille tämä tarkoitti lisätuloa normaalin päivätyön lisäksi ja taas toisille tavoitetta viedä sijoitustoiminta siihen pisteeseen, että voi jäädä joko ennaikaiselle eläkkeelle tai vähintäänkin olla riippumaton meidän olemassa olevasta eläkejärjestelmästä.

Mielenkiintoinen seikka yhden vastaajan kohdalla on selkeä suunnitelma muuttaa sijoitusstrategiaansa lähitulevaisuudessa. Siihen kuuluu iso osa nykyisten asuntojen realisoimisesta, jonka jälkeen hän kertoi hankkivansa kalliimman asunnon Helsingistä. Tähän hän aikoo muuttaa itse asumaan vähintään kahdeksi vuodeksi, jolloin nykyisin asumiskäytössä oleva asunto jää vuokralle. Tarkoituksena on siis vaihtaa muutamia selkeästi edullisempia asuntoja paremmilla sijainneilla oleviin, hankintahinnaltaan arvokkaampiin asuntoihin. Hänen sanojensa mukaan hän haluaa keskittyä jatkossa määrän sijasta laatuun, joka siis tässä tapauksessa tarkoittaa nykyisiä parempia sijainteja. Tämä esimerkki sisältääkin useita varteenotettavia pointteja: laadi itsellesi selkeä strategia, jota lähdet toteuttamaan sekä tavoitteet mitä halutaan saavuttaa. Tässä tapauksessa haastateltava kokee vahvaa epäluottamusta eläkejärjestelmäämme kohtaan, eikä uskalla jättää omaa tulevaisuuttaan sen varaan.

“Luulen että keskityn tulevaisuudessa enemmän erityisesti osakkeisiin sijoitusmuotona. Tämä siitä johtuen, että tuotot ovat niissä usein huomattavasti korkeammat kuin asunnoista saata-
vat.” (Opiskelija/merimies 2019)

15.9 Minkä näet suurimpana haasteena siihen, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin?

Kun haastatteluissa kysyttiin, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin. Esiin nousi, että luullaan sen olevan vaikeaa, pelätään lainaa, ei tiedetä tarpeeksi asioista ja suurimpana nousi esiin oman pääoman puute, koska asunnon ostamiseen vaaditaan huomattavasti enemmän pääomaa kuin vaikkapa rahastoihin. Haastatteluissa tuli myös ilmi se, etteivät nuoret vielä mieti omaa tulevaisuuttaan. Haastatteluissa kuitenkin kaksi henkilöä oli ryhtynyt sijoittamaan asuntoihin juuri oman tulevaisuutensa takia. Tutkimusta tehdessä yhdessä haastattelussa kävi myös ilmi, että 26-30 vuotiaat kyllä sijoittavat asuntoihin, mutta harvemmin sitä nuoremmat.

“Nuoret eivät vielä 20 vuotiaana mieti omaa tulevaisuuttaan.” (Sijoitusneuvoja 2019)

15.10 Mitä vinkkejä haluaisit antaa tulevalle asuntosijoittajalle?

Kysyttäessä vinkkejä mahdollisille tuleville asuntosijoittajille tai toiminnasta kiinnostuneille, toistuivat haastateltaviemme suusta muutamat vinkit useampaan otteeseen. Alla lueteltuna näistä mielestämme oleellimmat. Hyvä ja huolellinen perehtyminen aiheeseen pitäisi olla kaiken lähtökohtana. Tästä esimerkkinä mainittiin muun muassa huolellinen tutustuminen ostettavan kohteen osakeyhtiön talouteen ja tehtyihin, sekä mahdollisiin tuleviin remontteihin. Tulevia remontteja ei turhaan kannata pelästyä, mikäli ostettavan kohteen kauppahinta on linjassa. Tehdyt remontit nostavat nimittäin useimmiten sijoituksen arvoa ja luovat varmuutta oman sijoituksen säilymisestä hyvänä. Kun tulevat remontit ovat sijoittajalla hyvissä ajoin tiedossa, pystyy näihin varautumaan aikaisessa vaiheessa.

Toinen tärkeä asia, jonka saimme haastateltavalta, oli varmistuminen oman talouden riittävyydestä. Tämä tuntuu varmasti useimpien korvaan itsestäänselvyydeltä, mutta mielestämme siitä on silti hyvä muistutella. Käytännössä tämä tarkoittaa siis sitä, että asuntosijoittamiseen lähdeäessä on oltava varmuus siitä, että oma talous on selvästi ylijäämäinen. Tämä on laskettava hyvin tarkkaan, sillä mikäli näin ei ole, tulee asuntosijoittamisesta hyvin nopeasti tappiollista. Yllätyksiä tulee aina, se on varmaa, ja juuri tämän takia oman talouden on oltava riittävällä tasolla, jotta näihin yllätyksiin pystytään reagoimaan. Mikäli näin ei ole, joudutaan ongelmien ilmetessä pahimmassa tapauksessa luopumaan sijoituksesta hankintahinnalta edullisempaan hintaan nopeiden kauppojen toivossa. Mikäli tilanne menee näin pitkälle, on koko sijoitustoiminnalta hävinnyt pohja alta.

Peruseriaatteista puhuttaessa tuli esille myös hyvän vuokralaisen tärkeys. Edellä mainittujen asioiden ohella on hyvän vuokralaisen löytyminen yksi onnistumisen avaintekijöistä. Suomessa on vuokralaisella todella hyvät oikeudet verrattuna vuokranantajaan. Vuokranantajan näkökulmasta tämä tarkoittaa todella hankalia aikoja, mikäli vuokralainen päättää heittäytyä hankalaksi. Pahimmillaan prosessit vuokralaisen irtisanomiselle saattaa kestää jopa kuukausia, joten on sanomattakin selvää mitä se tekee vuokratuotolle.

Myös ostettavan asunnon sijainti on tuotu esille useamman haastateltavan toimesta. Asunto suositellaan hankittavaksi useimmiten kaupunkien keskusta-alueilta, joten syrjäkyliä ja kaukana keskustasta olevia kaupunginosia kannattaa harkita tarkkaan. Mikäli asunto ei ole haluttavalla sijainnilla, tarkoittaa tämä yleensä tyhjiä kuukausia vuokralaisen vaihtuessa sekä pidempiä myyntiaikoja siinä vaiheessa, kun asunnosta pitäisi päästä eroon. Toki nämäkin ovat

täysin tapauskohtaisia asioita, jotka riippuvat muun muassa itse kaupungin koosta ja mitä kyseisen asunnon lähellä sijaitsee. Nyrkkisääntönä ja lähtökohtana tämä on kuitenkin hyvä pitää mielessä.

“Jos lähtee mukaan, kannattaa tehdä taustatyöt hyvin ja mitä haet sijoitukselta. Haetko kovaa vuokratuottoa vai arvonnousua. Kuvitteletko, että saat kovan myyntivoiton, jos ostat ja vähän kunnostat. Strategia pitää olla. Mitä tulee lainan ottamiseen, niin taloudellinen tilanne pitää olla se, että on varautunut tyhjiin kuukausiin. Kunnollinen taustatyö pitää tehdä myös kohteesta tai kohteista, koska monta kertaa ne näyttävät liian hyvältä ollakseen totta.”
(Sijoitusneuvoja 2019)

16 Analysointi ja johtopäätökset

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää mitä nuoret ajattelevat asuntosijoittamisesta ja samalla antaa tietoa, miten ryhtyä asuntosijoittajaksi nuorella iällä. Nuorella iällä on tässä työssä tarkoitettu 20-30 vuotiaita. Haastattelevista kaikki olivat ostaneet asunnon jonkinlaisessa sijoitusmielessä, joten johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuntosijoittajaksi voi ryhtyä jo nuorena. Kysymys tässä on vain se, että voidaanko oman asunnon hankinta mieltää sijoitukseksi. Haastatteluissa saaman tiedon mukaan omaa asuntoa voi pitää ajatella sijoituksena. Nuorten on helpompaa aloittaa asuntoihin sijoittaminen oman asunnon kautta, jonka jälkeen sen voi jättää vuokralle. Tapoja asuntosijoittamiseen on monia eikä yhtä ja oikeaa tapaa sijoittajaksi ryhtymiseen ole. Asuntosijoittajaksi ryhtyminen vaatii aiheeseen perehtymistä ja myös omat säästöt helpottavat asunnon ostoa. Tutkimuksessa tuli myös ilmi, että 26-30 vuotiaat sijoittavat asuntoihin, joten hypoteesimme nuoret eivät sijoita asuntoihin ei pidä täysin paikkaansa, sillä lähempänä 30 ikävuotta nuoret sijoittavat asuntoihin kasvavissa määrin. Ilmeni myös, että 20-25 vuotiaiden kohdalla asuntosijoittaminen on harvinaisempaa, mutta näitäkin henkilöitä löytyy, kuten tutkimukseen haastatellut henkilöt. Tutkimuksen myötä tulimme siihen tulokseen, että oma asunto voidaan mieltää sijoituksena. Tämä päätelmä ei ole aivan niin yksinkertainen. Tähän vaikuttaa erittäin paljon muun muassa asunnon sijainti. Onko asunto omakotitalo syrjäseudulla vai esimerkiksi yliopiston viereinen yksiö. Näillä on erittäin suuri ero sijoitusmielessä arvonnousun, vuokrattavuuden ja jälleenmyynnin kannalta.

Haastatteluissa tuli ilmi, ettei nuorilla ole tarpeeksi tietoa, halua ja uskallusta ryhtyä asuntosijoittajaksi, sillä esimerkiksi rahastot koettiin huomattavasti helpompana sijoituskohteena, sillä rahastoihin tarvittava rahamäärä on pienempi, osaamista ei tarvitse olla niin paljoa ja riskit nähtiin myös pienempinä. Suurimpana ongelmana nähtiin pääoman puute sijoitustoimintaan ryhtyessä, joka on varmasti suuri haaste monelle nuorella ihmiselle. Tutkimuksessa tuli

myös ilmi, etteivät nuoret vielä 20 vuoden iässä mieti tulevaisuuttaan. Asuntosijoittaminen ei nimittäin tuo mitään pikavoittoja vaan jokainen tutkimukseen osallistunut näki kyseessä olevan pitkän aikavälin toimintaa. Tutkimuksen pohjalta voidaan todeta, että juuri rahanpuute on suurimpana syynä siihen, miksi nuoret eivät sijoita asuntoihin. Esimerkiksi 10 000 euron käsirahan säästäminen ei ole nuorena kovinkaan helppoa.

Tutkimuksen perusteella asuntosijoittamisen aloittaminen nuorella iällä vaatii aiheen opiskelua ja säästöjä omasta palkkatyöstä, jotta tarvittava käsiraha saadaan kasaan. Nuoren ei myöskään pidä pelätä lainan ottamista ja samalla pitää laatia sijoitussuunnitelma. Nuori pääsee asuntosijoittamiseen helpoiten kiinni oman asunnon kautta, jonka voi jättää vuokralle oman asumisen jälkeen.

Tulevaisuudessa tutkimusta voisi jatkaa haastattelemalla samat viisi henkilöä uudestaan pidemmän ajan päästä ja tutkia miten tutkimuksessa mukana olleiden henkilöiden sijoitussuunnitelma on toteutunut ja miten asuntomarkkinat ovat muuttuneet tänä aikana. Tutkimus olisi suunnattu niille henkilöille, jotka haluavat mahdollisimman paljon tietoa asuntosijoittamisesta myös pidemmällä aikavälillä.

17 Luotettavuus

Tutkimuksessa oli haastateltavana viisi henkilöä. Opinnäyte on tekijänsä harjoitustyö, jonka tarkoituksena on osoittaa oppineisuutta omalta alalta. Tässä mielessä opinnäytteiden aineistojen koot voidaan asettaa omaan arvoonsa, eikä aineiston kokoa tule pitää opinnäytteen merkittävimpänä kriteerinä (Tuomi & Sarajärvi 2017, 72). Näin ollen otanta on tarpeeksi suuri opinnäytetyön tutkimukseen. Haastateltavien vastauksen pohjautuvat omaan mielipiteeseen ja kokemukseen eivätkä suoraan faktaan. Suurin osa haastateltavista olivat suhteellisen tuoreita asuntosijoittajia ja vain yhdellä oli selkeä ja jo oman työnsä puolesta ammattimainen toiminta sijoituksissa, joka myöskin vaikuttaa luotettavuuteen. Otannassa kuitenkin kaikki haastateltavat sijoittuivat vaadittuun ikähaitariin, 20-30 vuotiaisiin, joten pienestä haastateltavien määrästä huolimatta voimme pitää tutkimusta luotettavana. Haastateltavat eivät myöskään sijoittuneet vain yhteen kaupunkiin, joten sitä kautta saatiin hieman laajempi otanta eri puolilla Suomea.

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata eri tavoin. Tutkimuksesta voidaan tarkastella muun muassa reliaabeliudella. Reliaabelius tarkoittaa sitä, että tutkittaessa samaa henkilöä toistamiseen, saadaan sama tulos kahdella eri tutkimuskerralla. Reliaabeliuksen voi myös

määritellä toisella tapaa, siten, että tulos on reliaabeli, jos kaksi arvioitsijaa päätyy samantylaiseen tulokseen. Tutkimukselle luotettavuutta tuo se, että tutkimuksella on ollut kaksi tekijää ja tutkimusten arvioinnit on tehty yhdessä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 186)

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata myös validiteetilla, joka saa yleisesti enemmän huomiota kuin reliabiliteetti. Validiteetti kertoo siitä, onko tutkimus pätevä, onko se perusteellisesti tehty ja ovatko tulokset sekä päätelmät "oikeita". (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006) Kuten jo edellä mainittu, tutkimuksen luotettavuutta olisi voinut parantaa suuremmalla otannalla, mutta pienemmän otannan ansiosta jokainen haastattelu on pystytty tekemään ja analysoimaan perusteellisemmin.

Lähteet

Painetut

Hirsjärvi, S., Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaedeamus.

Hirsjärvi, S., Hurme, H. 2015. Tutkimushaastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaedeamus.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Espoo: KM Growth Oy.

Orava, J., Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Alma Talent.

Roininen, P. 2018. Asunto - Elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent.

Saario, S. 2012. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Tuomi, J., Sarajärvi, A. 2017 Laadullinen tutkimus ja sisällön analyysi. Helsinki: Tammi

Sähköiset

Saaranen-Kauppinen, A., Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV. Menetelmäopetuksen tietovaranto [verkkojulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 20.11.2019
<https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/>

Asuntolainalaskuri. 2018. Asuntolainan marginaali. Viitattu 30.10.2018.
<http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-marginaali/>

Asuntolainalaskuri. 2018. Asuntolainan korko. Viitattu 30.10.2018.
<http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-korko/>

Asuntolainalaskuri. 2018. Ohjauskorko. Viitattu 31.10.2018.
<http://www.asuntolainalaskuri.fi/ohjauskorko/>

Asuntolainalaskuri. 2019. Asuntolainan takaus? Viitattu 13.12.2019.
<http://www.asuntolainalaskuri.com/takaus/>

Handelsbanken. 2019. ASP ensiasuntoon. Viitattu 13.12.2019.
<https://www.handelsbanken.fi/fi/henkilöasiakkaat/lainat/asuntolaina/asp-ensiasuntoon>

Hyvä vuokratapa. 2018. Viitattu 20.9.2018.
<http://view.24mags.com/mobilev/9c4f6738225d8c3b68f847a58749c75f#/page=1>

Hypo. 2017. Sata vuotta Suomen asuntomarkkinoita. Viitattu 2.11.2019.
<http://www.hypo.fi/sata-vuotta-suomen-asuntomarkkinoita-pitka-tie-hellahuoneesta-huoneistosaunaan/>

Kela. 2018. Asumisen tuet. Viitattu 18.10.2018.
<https://www.kela.fi/asumisen-tuet-maara-ja-maksaminen>

Kela. 2018. Opiskelijan omat tulot. Viitattu 18.10.2018.
<https://www.kela.fi/opintotuki-omat-tulot>

Kela. 2018. Opintolainahyvityksen määrä. Viitattu 18.10.2018.
<https://www.kela.fi/opintolainahyvitys-maara-ja-maksaminen#tarkeaa>

Lapin Yliopisto. 2018. Tutkimuksen etiikka. Viitattu 21.11.2018.

<https://www.ulapland.fi/Suomeksi/Tutkimus/Tutkimuksen-laatu-ja-etiikka/Hyva-tieteellinen-kaytanta#>

Lehto. 2019. Kahdeksan kysymystä sijoitusasuntolainasta ja sen hakemisesta. Viitattu 13.12.2019

<https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>

Nordea. 2019. Tietoa asuntolainen lainakatosta ja omarahoitusosuudesta. Viitattu 13.12.2019
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>

OP. 2019. Korkokatto. Viitattu 13.12.2019

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korkokatto>

POP Pankki. 2019. Kuinka korkoputki toimii. Viitattu 13.12.2019

<https://www.poppankki.fi/henkiloasiakkaat/lainat/varaudu-korkojen-nousuun/korkoputki>

S-Pankki. 2018. Asuntorahasto, Viitattu 10.10.2018.

https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot/s-asuntorahasto/?gclid=EAlaQobChMIkqb1mrD73QIVQ-d3Ch0NhA9jEAAAYASAAEgJ-rPD_BwE&gclid=COs4s6w-90CFVOC3godLEwD-Q#

Suomen Kuvalehti. 2012. Katastrofeihin tottunut kaupunki: Paniko Nokia Salon polvilleen. Viitattu 26.11.2019.

<https://suomenkuvalehti.fi/jutut/kotimaa/katastrofeihin-tottunut-kaupunki-paniko-nokia-salon-polvilleen/>

Suomen vuokranantajat. 2018. Vuokrasopimus. Viitattu 20.9.2018.

<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/>

Sijoita Asuntoon. 2018. Mitä on asuntosijoittaminen lyhyesti. Viitattu 12.9.2018.

<http://sijoita-asuntoon.com/mita-on-asuntosijoittaminen-lyhyesti/>

Sijoitusovi. 2018. Hänninen. Vuokranantajan verotus. Viitattu 23.10.2018.

<https://sijoitusovi.com/vuokranantajan-verotus-veroilmoituksen-tayttaminen/>

Sijoitusovi. 2018. Hänninen. Sijoitusasunnon myyntivoiton verotus. Viitattu 2.11.2018.

<https://sijoitusovi.com/sijoitusasunnon-myyntivoiton-verotus/>

Sijoitusovi. 2018. Hänninen. Asuntorahastot. Viitattu 10.10.2018.

<https://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>

Suomen Pankki. 2019. Sanasto. Viitattu 13.12.2019.

<https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/sanasto/>

Säästöpankki. 2019. Mitä vakuuksia lainaan tarvitaan? Viitattu 13.12.2019

<https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina/usein-kysyttya-lainasta>

Tilastokeskus. 2019. Kvalitatiivinen tutkimus. Viitattu 2.11.2019.

https://www.stat.fi/meta/kas/kvalit_tutkimus.html

Tutkimuksen eettinen arviointi Suomessa. Viitattu 22.11.2018.

<https://www.aka.fi/globalassets/awanhat/documents/tiedostot/julkaisut/tutkimuksen-eettinen-arviointi-suomessa.pdf>

Valtiokonttori. 2019. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Viitattu 13.12.2019.

<https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/>

Vero. 2018. Remonttikulut. Viitattu 24.10.2018.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/#vuosikorjaus>

Veronmaksajat. 2018. Vuokratulojen verotus. Viitattu 10.10.2018.

<https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/>

Vuokrakas. 2018. Irtisanominen ja vuokrasopimuksen määräaikaisuus. Viitattu 20.9.2018.

<https://vuokrakas.com/vuokralainen/irtisanominen-ja-vuokrasopimuksen-maaraaikaisuus/>

Julkaisemattomat

Miinen, J. 2019. Haastattelu. 6.11.2019. Myyjä. Lohja.

Paalanen, P. 2019. Haastattelu. 14.11.2019. Tuotantopäällikkö. Espoo.

Miinen, J. 2019. Haastattelu. 8.11.2019. Automyyjä. Lohja.

Miinen, J. 2019. Haastattelu. 8.11.2019. Opiskelija/merimies. Lohja.

Paalanen, P. 2019. Haastattelu. 6.11.2019. Sijoitusneuvoja. Helsinki.

Taulukot

Taulukko 1: Haastateltavat.....	34
---------------------------------	----